

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Das nachfolgende 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, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Wolfsburg Blatt 9420** unter laufender Nummer **1** eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 19 K 18/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfsburg**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **13.11.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Wohnbauland bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.



Westansicht

Reihenmittelhaus



Ostansicht

Nebengebäude

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 212.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 04.03.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 42 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Wolfsburg 9420
------------------------	-------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	8
Flurstück	5/190
Hof- und Gebäudefläche	Köhlerbergstraße 59
Größe	269 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

(Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Baujahr um: 1954, 1971 Anbau KG,EG (nach Aktenlage)
Wohnfläche ca.: 130,50 m²

Nebengebäude

Baujahr um: 1958, 1960 nach Aktenlage)
Nutzfläche ca.: 38 m²

Besonderheit:

Eine zeitgemäße Garagennutzung als Kfz-Stellplatz ist nicht möglich, da die Länge des Innenraumes um 4,44 m beträgt und somit nicht ausreichend ist. Nutzung als allgemeine Abstellfläche ist möglich.

Garage u. sonstige nicht vorhanden

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe und augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt und nicht vermietet.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes, des Nebengebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzanlagen zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
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 Grundes 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) bedarf 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 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten 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. Beteiligter, 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 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.

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.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

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

Auftrag

Beschluss vom 02.10.2024

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Wolfsburg Blatt 9420

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:

Gemarkung Wolfsburg, Flur 8, Flurstück 5/190, Hof- und Gebäudefläche, Köhlerbergstraße 59, Größe 269 m²

Geschäftsnummer **NZS 19 K 18/24**

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

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 gegebenenfalls 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 13.11.2024 (Überwiegend Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Der Beteiligte in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 13.11.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 13.11.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe und augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt und nicht vermietet.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens. Sonstiges Zubehör ist nicht wertrelevant vorhanden.

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:

Auskunft Stadt Wolfsburg, Bauamt:

Auf Anfrage wurden keine ausstehenden Verfahren mitgeteilt.

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.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Wolfsburg:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Bauvorhaben Köhlerbergstraße, bauaufsichtlich geprüft 11.5.1953, Neubau Wohnhausblock.
- Wohnhausanbau, bauaufsichtlich geprüft 06.08.1971.
- Garagenneubau, bauaufsichtlich geprüft 12.08.1958.
- Garagenneubau, bauaufsichtlich geprüft 13.05.1960.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht eine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Wolfsburg Blatt 9420

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

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Zentrums in dem Stadtteil Köhlerberg, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Außenbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht grundsätzlich eine Grundstückszufahrt im westlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Köhlerbergstraße 59, Flur 8, Flurstück 5/190

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.

Grundstücksform: schmal und langgestreckt, rechteckig.

Größe: 269 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa mittlere Flächengröße.

Topographie In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, ohne signifikante Höhenversätze, kein stark abfallendes Gelände.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde eingesehen.

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

Lfd. Nr.3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Vorkaufsrecht für die Stadt Wolfsburg. Bewilligung vom 14.12.1982.

Lfd. Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 18/24). Eingetragen am 03.09.2024.

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 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Wolfsburg, Flur 8, Flurstück 5/190

Auskunft Bauamt Stadt Wolfsburg:

„Für das vorbezeichnete Flurstück ist eine Baulast eingetragen, zu Lasten und zu Gunsten, Baulastenverzeichnis der Stadt Wolfsburg eingetragen“

Baulastenblatt Nr. 4706

Betroffene Flurstücke: 5/189 und 5/190.

Gestattung nicht Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes im Bereich OG, Terrassen.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Stadt Wolfsburg, veröffentlicht im Internet (Geo-Portal):

Bebauungsplan: ist nicht vorhanden.

Beurteilung gemäß §34 BauGB: Einordnung Art der Nutzung: W

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Wolfsburg Blatt 9420, Köhlerbergstraße 59 besteht aus dem Flurstück 5/190, Flur 8, Gemarkung Wolfsburg und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und einem Nebengebäude.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Einfamilien-Reihenmittelhaus

Es ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, unweit des öffentlichen Straßenbereichs.

Das Gebäude ist unterkellert. Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 3.11(unterkellert EG,OG,DG mit Ausbau) und Anbau Typ 3.03
Baujahr:	um 1954, Anbau 1971, nach Aktenlage.
Nutzung:	1 Wohnung.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss	überwiegend unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	Wohnräume
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem Westseite, Putz Ostseite.
Wärmeschutz	einfach bis mittel, baujahrtypisch.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, um 1995.
Wärmeschutz	Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: vor 1995, im DG um 2014
Haustür:	Kunststoffelement. Ausführung: mittel, um 2014.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert. 1 Ganzglaselement Ausführung: mittel, teils um 2014.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Raufaser-, Mustertapete o.ä.
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Raufasertapete.
Treppen	EG-DG Holzkonstruktion, EG-KG massiv. Ausführung: mittel.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Teppichboden, PVC, Fliesen.
Fliesen:	Boden: Bad, WC. Wand: Bad, WC deckenhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad OG:	WC-bodenstehend (separater Raum) Waschtisch, Badewanne, Dusche. Ausstattung: einfacher.
WC DG:	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach.
WC EG	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach.
Heizung	Anschluss an Fernwärmeversorgung. Plattenheizkörper. Ausführung: mittel.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Unterverteilung nach Angabe 2014 erneuert.
Grundrissgestaltung	
Balkon:	Dachterrasse über EG (Anbaubereich)
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 1995, Außenwand: WDVS um 1995, sonst baujahrtypisch Fenster: vor 1995, DG um 2014 Augenscheinlich und nach Angabe in Teilbereichen Verbesserungen, gesamt nicht zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
2014 Erneuerung in den Bereichen:	Angabe des Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Fenster im DG, Bad OG komplett, Elektrik, Heizungsregelung, Oberbeläge in Teilbereichen, Innentüren EG u. OG, Wandabbruch EG u. OG, Wasser- installationsleitungen im EG u. OG /Frischwasser und Abwasser, WC EG.
1995 Erneuerung in den Bereichen:	Dacheindeckung, Wärmedämmverbundsystem straßenseitig.

Sonst sind keine Modernisierungen erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre betreffend.

Instandhaltung Instandhaltungsstau mit Reparaturen und Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfache teils mittlere Ausstattung.

5.4 Garage nicht vorhanden, siehe Nebengebäude

5.5 Nebengebäude, genehmigt als Garage

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart: Nebengebäude
Baujahr um: 1958 und 1960.
Nutzung: genehmigt 2 Kfz-Stellplätze und Abstellräume
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erdgeschoss Abstellräume u.a.
Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade: Putz
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Flachdach. Wellplatten, Faserzement wahrscheinlich asbesthaltig (vor1989).
Fenster u. Außentüren Fenster: 2 Holzelemente, einfachverglast. Außentür: Holzelement.
Tür/Tore: 2 Holztore, je 2-flügelig.
Bodenbelag: Beton.
Sanitäreinrichtungen Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung
Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss.

Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau größer, sanierungsbedürftig.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Besonderheit:

Die Garagenplätze sind mit einer Länge von ca. 4,44 m nicht als KFZ-Stellplätze zu nutzen, da nicht ausreichend.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus

Erdgeschoss:

o Dachterrasse Anbau:

Wohnzimmer mit Wassereintritt im Bereich der Decke, Anschlussfuge an Außenwand.

Auftreten bei Regenfälle. Ursache vermutet augenscheinlich Wandanschluss der darüberliegenden Flachdachfläche mit offener Fuge, evtl. weitere Schäden an der Bahnenabdichtung. Erneuerung Wandanschluss mit Kappleiste und oberste Lage erneuern erforderlich.

Deckenbereich Tapete entfernen, Folgeschäden einschätzen und Trocknung durchführen.

- Wiederherstellen der Deckentapete und evtl. geöffnete Bereiche verschließen.
Anschließende Wandbereiche ebenfalls kontrollieren.
- o Holzbrüstungsgeländer der Dachterrasse überaltert, 2 Bereiche auf je ca. 1,00 m Länge fehlen. Schädigungen durch Fäulnis, Verwitterungen. Mind. Sanierungs- oder erneuerungsbedürftig. Mindestsanierung pauschal
 - o Türbekleidungen fehlen vereinzelt, 1 Türblatt ist beschädigt.
 - o Renovierungsbedarf umfassend: Oberbeläge Boden, Wand, Decke. Teils fehlende bzw. nicht fertiggestellte Anschlüsse der Bodenbeläge.
DG: Oberbeläge provisorisch verlegt.
Belag der Treppe ist erneuerungsbedürftig.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.
 - o Fassade:
Schieferplattenverkleidung an der Gaube teils gelöst, Kleinreparatur
Mindestmodernisierungen, Sanierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:
Ausbau umfassend:
Zusätzliche Pauschale zu Renovierung, evtl. Teilmodernisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND:
(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).
Ausbau: Oberbeläge, Innentüren, u.a. wie vor beschrieben.
Nebengebäude
 - o Stark sanierungsbedürftig u. überaltert. Auffallend erhöhte Feuchtigkeit in den Wänden, Putzschäden Risse und Abplatzungen. Dacheindeckung mit einfachen zementgebundenen Wellplatten, wahrscheinlich asbesthaltig mehrere Undichtigkeiten. Sanierungsbedarf umfassend.
Besonderheit Garagennutzungen: die Innenlänge der Garagen beträgt um 4,44 m und ist nicht geeignet zum Einstellen von PKW o.ä. Nutzung als Lager o.ä.
Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND
siehe detailliert unter Sachwertermittlung 9.2 und Vergleichswertermittlung 9.1.

Anmerkung des Sachverständigen 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.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere, teils bessere Ausstattung (Verblendmauerwerk u.ä.),
Standardstufe im Mittel um 2,1
Nebengebäude: einfach bis mittel, baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: kleinere teils mittlere Modernisierungen, um 4,25 Punkte ModPkt-Modell
Nebengebäude: nicht modernisiert, Ursprung.

5.7 Energetische Eigenschaften

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, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel
Außenwände: einfach bis mittel
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Köhlerbergstraße 59, Flur 8, Flurstück 5/190

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse: Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme),

Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Angabe nicht vorhanden. Fernwärmeanschluss.

Zufahrt	Mit östlicher Grundstückzufahrt direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster, Wege mit Betonplatten.
Einstellplätze	grundsätzlich möglich, aktuell Nebengebäude aufgrund zu geringer
Abmessungen nicht als	Garage für PKW nutzbar.
Einfriedung	Westliche Straßenseite ohne Zaun, teils Holzbrettzaun.
Terrasse	WPC-Belag 2014 erstellt. ohne Überdachung.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden, siehe Nebengebäude.
Garten/Grünfläche	Westlich und öst gelegene Grünflächen mit Rasen, Baum- und Buschbewuchs.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

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.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus				
Kellergeschoss	5,99	12,10	72,48	
Erdgeschoss	5,99	12,10	72,48	
Obergeschoss	5,99	9,12	54,60	
Dachgeschoss	5,99	9,12	54,60	254,16
DG: Abschlag, da ohne Drempel.	54,60	x	0,10	-5,46
			BGF =	248,70
<u>Unterteilung Gebäudearten</u>				
Anbau: KG,EG	(3,00 x 5,99) x 2		=	35,94
Ursprung: KG,EG,OG,DG			=	212,76

Nebengebäude mit Garage

(Garagenplätze Länge ca. 4,44 m, nicht ausreichend für PKW-Stellplatz)

eingeschossig	5,99	7,40	44,33	
			BGF =	44,33

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger

Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche						
Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Flur 1	1,10	3,50	3,85	3,85	
1.02	kochen	3,36	3,97	13,34		
		-0,45	0,48	-0,22	13,12	
1.03	Essen u. wohnen	3,36	1,69	5,68		
		5,50	5,69	31,30	36,97	
1.04	Flur 2	1,10	2,00	2,20	2,20	
1.05	WC	0,89	1,81	1,61	1,61	
	Erdgeschoss				57,76	57,76
2	Obergeschoss					ohne Abzug da Aufmaß
2.01	Flur	0,98	5,84	5,72	5,72	
2.02	Zimmer 1	3,37	3,96	13,35	13,35	
2.03	Zimmer 2	3,35	4,36	14,61	14,61	
2.04	Dachterrasse	5,86	2,99	17,52		
	zu 25% angerechnet	17,52	x	0,25	4,38	
2.05	Bad	1,98	2,69	5,33	5,33	
2.06	WC	0,90	2,06	1,85	1,85	
	Obergeschoss				45,23	45,23
3	Dachgeschoss					
<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>						
Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.						
Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.						
3.01	Flur	2,11	0,80	1,69		
		-0,28	0,63	-0,18	1,51	
3.02	Zimmer 3	4,43	2,15	9,52		
		-1,53	0,60	-0,92		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	4,43	0,97:2	2,15		
		1,64	0,75	1,23	11,99	
3.03	Zimmer 4	3,41	2,41	8,22		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,41	0,95:2	1,62		
		1,09	0,48	0,52	10,36	
3.04	WC	2,12	1,26	2,67		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	2,12	1,00:2	1,06	3,73	
	Dachgeschoss				27,59	27,59
Zusammenstellung Wohnflächen						
				m²		
	Erdgeschoss			57,76		
	Obergeschoss			45,23		
	Dachgeschoss			27,59		
	Summe:			130,58		
	gerundet			130,50		

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 130,50 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Stadtlage.

Allgemein gute Wohnlage im Landkreis/Stadt.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 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 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Anbau

Baujahr um 1954, Anbau 1971

Alter ca. 70/53 Jahre

DWG 80 Jahre

RND ca. 25 Jahre im Mittel

Nebengebäude Baujahr 1958/1960

Alter ca. 66/64 Jahre

DWG 60 Jahre

RND ca. 9 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	Einfamilien-Reihenmittelhaus			
Baujahr:	1958	Alter rd.:	66	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1978	Mod. Alter	Jahre	
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.				

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)			Bauteile gesamt o. nur teilweise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	1995
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5	2014 DG
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	2014 WasserEG+OG
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,25	2014Regelung
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	1995WDVS 1Seite
Modernisierung von Bädern	2	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, zB Decken und Fußböden	2	0,5	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	
Summe:	20	4,25	

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

Formel ImoWertV 2021						
RND =	a x Alter : GND - b x Alter + c x GND					
Alter =	65					
GND =	80					
Mod-Punkte =	4					
a	Alter ²	GND	b	Alter	c	GND
0,73	4225	80	1,577	65	1,1133	80
RND =	25,11					

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

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)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards




Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen




Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.




Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010




Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3: Freistehende Re- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Gebäudetyp		Dachgeschoss soll ausgebaut							Dachgeschoss nicht ausgebaut							Flachdach oder fast geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6
Standardstufe																					
Freistehende Einfamilienhäuser ²		1.01	655	725	835	1.025	1.202	1.22	555	605	655	665	1.25	1.01	755	755	785	800	885	985	1.015
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser		2.01	615	685	705	815	1.115	2.02	515	570	555	725	965		685	725	745	845	825	875	875
Reiheneinfamilienhäuser		3.01	575	645	705	805	1.105	3.02	480	535	575	675	885		575	625	665	795	775	825	825

Gebäudetyp		Dachgeschoss soll ausgebaut							Dachgeschoss nicht ausgebaut							Flachdach oder fast geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6
Standardstufe																					
Freistehende Einfamilienhäuser ²		1.11	555	725	865	1.235	1.585	1.12	570	635	730	880	1.16	1.13	685	745	865	1.025	1.285	1.285	1.285
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser		2.11	515	685	785	945	1.295	2.12	525	595	695	855	1.08	2.13	625	685	805	945	1.255	1.255	1.255
Reiheneinfamilienhäuser		3.11	475	645	745	905	1.245	3.12	485	555	655	815	1.05	3.13	585	645	765	905	1.215	1.215	1.215

Gebäudetyp		Dachgeschoss soll ausgebaut							Dachgeschoss nicht ausgebaut							Flachdach oder fast geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6
Standardstufe																					
Freistehende Einfamilienhäuser ²		1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.23	685	755	865	1.035	1.24	805	875	1.025	1.205	1.400	1.775	1.775	1.775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser		2.21	750	835	945	1.140	1.425	2.22	645	715	825	995	1.23	2.23	755	825	975	1.165	1.470	1.470	1.470
Reiheneinfamilienhäuser		3.21	710	795	885	1.065	1.345	3.22	605	675	785	955	1.23	3.23	715	785	935	1.125	1.430	1.430	1.430

Gebäudetyp		Dachgeschoss soll ausgebaut							Dachgeschoss nicht ausgebaut							Flachdach oder fast geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6
Standardstufe																					
Freistehende Einfamilienhäuser ²		1.31	750	835	945	1.140	1.425	1.32	645	715	825	995	1.33	755	825	975	1.165	1.470	1.470	1.470	1.470
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser		2.31	710	795	885	1.065	1.345	2.32	605	675	785	955	1.33	2.33	715	785	935	1.125	1.430	1.430	1.430
Reiheneinfamilienhäuser		3.31	670	755	845	1.025	1.305	3.32	565	635	745	915	1.33	3.33	675	745	895	1.085	1.390	1.390	1.390

¹ durchschnittliche Gebäudewerte in Niedersachsen (2010)

² Standardstufe für freistehende Einfamilienhäuser (1.01)

Gebäudestandard/Standardstufen

NHK 2010:

Typ: **3.11** KG,EG,OG,DG ausgebaut

Standardstufe d. Objekts: 1-3 siehe nachfolgende Tabelle detailliert.

Typ	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungsanteil
3.11	1	2	3	4	5	
Außenwände	20		3			23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		10	1			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	20	54	26	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	575	640	735	885	1105
--	-----	-----	-----	-----	------

Standardstufe im Mittel rd.: 2,1

NHK 2010:

Typ: **3.03** KG,EG Flachdach
 Standardstufe d. Objekts: 1-3 siehe nachfolgende Tabelle detailliert.

Typ 3.03	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	20		3			23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		10	1			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	20	54	26	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	620	690	795	955	1195
----------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A				
Gebäudeart:	Einfam.-Reihenmittels	Typ:	3.11		
Baujahr:	1958	GND,Jahre:	80		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
1	575	20	0,20	115	
2	640	54	0,54	346	
3	735	26	0,26	191	
4	885	0	0,00	0	
5	1105	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	652	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A1				
Gebäudeart:	Anbau	Typ:	3.03		
Baujahr:	1971	GND,Jahre:	80		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
1	620	20	0,20	124	
2	690	54	0,54	373	
3	795	26	0,26	207	
4	955	0	0,00	0	
5	1195	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	703	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B				
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1		
Baujahr:	1958	GND,Jahre:	60 Jahre		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
3	350	60	0,60	210	
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau			pauschal	
Herstellungskosten:				210	

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 und das Modell der ImmoWertV	
Gebäude	Einfamilien-Reihenmittelhaus	Reihen-Reihenmittelhaus	
Konstruktion	Massiv	Massiv	
Geschosse	KG,EG,OG,DG ausgebaut	KG,EG,OG,DG ausgebaut	
Nutzungsart	wohnen	wohnen	
Baujahr - Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:	1958, Anbau 1971	1958, Anbau 1971
Alter	Jahre	70	53
Modifiziertes Baujahr aufgrund v. Umbau			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	80
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:		25	25
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etw a:	3.11	3.03
Standardstufe	im Mittel ca.:	2	2
BGF / m²		212,76	35,94
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	652	703
Anpassung:	1	652	703
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 = 1,847	1,847	1,847
	wohnen		
Summe:		256.097	46.666
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	25/80	25/80
Abschreibung linear, Angabe in %		69,00	69,00
entspricht	Faktor :	0,31	0,31
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		79.390	14.466
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal	1.500	0
Summe		80.890	14.466
Vorläufiger Gebäudesachwert		80.890	14.466

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 und das Modell der ImmoWertV	
Gebäude		Nebengebäude	
Konstruktion		Massivkonstruktion	
Geschosse		Eingeschossig	
Nutzungsart		Lager, abstellen	
Baujahr - Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:		1958
Alter	Jahre		66
Modifiziertes Baujahr aufgrund v. Umbau			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2			9
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etw a:		14.1
Standardstufe	im Mittel ca.:		3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²			44,30
Kostenkennwert €/m²	Faktor:		345
Anpassung:	1		210
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 = 1,847		1,847
	wohnen		
Summe:			17.183
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND		9/60
Abschreibung linear, Angabe in %			85,00
entspricht	Faktor :		0,15
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin =			2.577
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal		0
Summe			2.577
Vorläufiger Gebäudesachwert			2.577

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Grundbuch Blatt	Wolfsburg 9420
		Laufende Nummer	1
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Flurstück	5/190
		Größe, m²	269
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	5/190	65.098
1A	Bodenrichtwert, €/m²	220x1,1=242	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilien-Reihenmittelhaus	NHK Typ 3.11	80.890
3.1.2	Anbau	NHK Typ 3.03	14.466
3.2	Garage	n, siehe Nebengebäude	0
3.3	Nebengebäude		2.577
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			171.031
Marktanpassungsfaktor :		1,47	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			251.416
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-27.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	224.416

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis/Stadt Wolfsburg:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	220x1,1=242		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	171.031		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		1,50	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:			
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,00		
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,98		
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,00		ohne Auswertung
. U-Faktor Grundstück, dreieckiger Zuschnittabfallend	1,00		ohne Auswertung
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		1,47	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die 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
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohnhaus

Erdgeschoss:

o Dachterrasse Anbau:

Wohnzimmer mit Wassereintritt im Bereich der Decke, Anschlussfuge an Außenwand.

Auftreten bei Regenfälle. Ursache vermutet augenscheinlich Wandanschluss der darüberliegenden Flachdachfläche mit offener Fuge, evtl. weitere Schäden an der Bahnenabdichtung. Erneuerung Wandanschluss mit Kappleiste und oberste Lage erneuern erforderlich.

Deckenbereich Tapete entfernen, Folgeschäden einschätzen und Trocknung durchführen.

Wiederherstellen der Deckentapete und evtl. geöffnete Bereiche verschließen.

Anschließende Wandbereiche ebenfalls kontrollieren.

6.000

o Holzbrüstungsgeländer der Dachterrasse überaltert, 2 Bereiche auf je ca. 1,00 m Länge

fehlen. Schädigungen durch Fäulnis, Verwitterungen. Mind. Sanierungs- oder erneuerungsbedürftig. Mindestsanierung pauschal

500

o Türbekleidungen fehlen vereinzelt, 1 Türblatt ist beschädigt.

500

o Renovierungsbedarf umfassend: Oberbeläge Boden, Wand, Decke. Teils fehlende bzw. nicht fertiggestellte Anschlüsse der Bodenbeläge.

DG: Oberbeläge provisorisch verlegt.

Belag der Treppe ist erneuerungsbedürftig.

Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

o Fassade:

Schieferplattenverkleidung an der Gaube teils gelöst, Kleinreparatur

400

Mindestmodernisierungen, Sanierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau umfassend:

Zusätzliche Pauschale zu Renovierung, evtl. Teilmodernisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND:

(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Ausbau: Oberbeläge, Innentüren, Fenster, wie vor beschrieben.

Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor	
----------------	--------	-------	------------------	--------	--

m²	Euro/m²	Euro/m²	pauschal in %		
130,50	500,00	65.250	70	0,30	= 19.575

(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)

Nebengebäude

o Stark sanierungsbedürftig u. überaltert. Auffallend erhöhte Feuchtigkeit in den Wänden, Putzschäden

Risse und Abplatzungen. Dacheindeckung mit einfachen zementgebundenen Wellplatten, wahrscheinlich asbesthaltig mehrere Undichtigkeiten. Sanierungsbedarf umfassend.

Besonderheit Garagennutzungen: die Innenlänge der Garagen beträgt um 4,44 m und ist nicht geeignet zum einstellen von PKW o.ä. Nutzung als Lager o.ä.

Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND

siehe detailliert unter Sachwertermittlung 9.2 und Vergleichswertermittlung 9.1.

Wertbeeinflussung Summe, Abzug:

26.975

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 27.000 Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **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.

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

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden.

Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Köhlerbergstraße 59, Flur 8, Flurstück 5/190

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 8.000 Euro.**

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden**.

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

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) 220,- x1,10 RDH= 242,-€/m² für W RDH, einschl. Erschließung.**
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	269 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:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland	
Grundbuch:	Wolfsburg	Blatt: 9420
Lfd. Nummer	1	Gemarkung: Wolfsburg
Flur	8	Flurstück 5/190
Nutzung	wohnen	Größe 269 m²
B-Plan	§34BauGB	Wohn- u. Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :	220x1,10 W RDH	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	242 EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=	
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	242 EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	x	1,00

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	242,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	242,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	242,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	269	m²
Bodenwert :				65.098	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.
 Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilien-Reihenmittelhaus		
Lage:	Wolfsburg		
Kellergeschoss	überw. unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1970
Baujahr : Ursprung	1954, Anbau 1971	Modernisg.-Punkte ca.:	bis 4
Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre	Alter in Jahren:	70
Wohnfläche, m² :	130,5	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :	220 x 1,1 W	Standardstufe	2,1
Grundstücksgröße, m² :	269	Garage/Nebengebäude	vorh.

Grundstücksmarktdaten 2024	Stadt Wolfsburg	
Vergleichsfaktoren für	Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)	
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	2.550	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)		
Grundstückslage :	BRW allgem. 220 x 1,1 €/m²	ber. berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	ohne Auswertung, siehe BRW
Grundstück :	Fläche, m² = 269 Mittelwert = 400	
Besonderheiten	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,88
	ohne auffällige Einschränkung o.ä.	1,00
Gebäude :	Konstruktion: Massiv	1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch	Anpassung fiktiv rd.: 1,00
Standardstufe	2,1 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,85
	Korrekturfaktor in Anlehnung an vergleichbar LK Wolfenbüttel	
	Keller überw. unterkellert	Einschätzg. SV: 1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt	
Modernisierungsgrad.	kleine bis mittlere Modernisierungen, überwiegend nicht modernisiert, siehe	1,00
Schäden, Mängel	nachfolgend objektspezifische Grundstücksmarktdaten	
Wohnfläche, m² :	130,5 überw. unterkellert Mittelwert von : 120	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,95
Garage	vorh.	Korrekturfaktor 1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:	0,71

Vorläufiger Vergleichswert (€/m² x Faktor x m² Wfl):			
2.550	x	0,71	= 1.812
1.812	x	130,5	= 236.470
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmarktdaten (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	27.000	=	209.470
Zwischensumme Vergleichswert:			209.470 Euro
Zusätzliche werterhöhende bauliche Merkmale/Ausbauten u.ä. Alterswertgemin., marktangepasst:			
Nebengebäude, pauschal aus Sachwert			2500 Euro
Summe Zuschläge pauschal rd.			Euro
Vergleichswert =			211.970 Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten			
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1			
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt		
Zweifamilienhaus, Garage	Stichtag:	13.11.24	
BRW:	W	220x1,1	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1970	
Wohnfläche:		130,5	m²
Grundstücksgröße:		269	m²
Standardstufe		2,1	
Garage	Nebengebäude	0	
Grad der Unterkellerung in%	überw .unterkeller		%
Lage i.Kreis:		1	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarkdate.			
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte	
BRW:	220	€/m²	
Baujahr :	modifiziert	1988	
Wohnfläche:	mittlerer Wert	120	m²
Grundstücksgröße:		400	m²
Keller		69	%
Konstruktion	massiv		
Garage	1		
Lage i.Kreis:	o. Auswertung		

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr.3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Vorkaufsrecht für die Stadt Wolfsburg. Bewilligung vom 14.12.1982.
Lfd. Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 18/24). Eingetragen am 03.09.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Wolfsburg, Flur 8, Flurstück 5/190

Auskunft Bauamt Stadt Wolfsburg:

„Für das vorbezeichnete Flurstück ist eine Baulast eingetragen, zu Lasten und zu Gunsten,
Baulastenverzeichnis der Stadt Wolfsburg eingetragen“

Baulastenblatt Nr. 4706

Betroffene Flurstücke: 5/189 und 5/190.

Gestattung nicht Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes im Bereich OG, Terrassen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, da nicht einschränkend eingeschätzt für die Nutzung des Grundstücks. Weiterhin Anpassungen in den eingesetzten Werten Lage, BRW u.ä. pauschal enthalten.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Wolfsburg Blatt 9420, Köhlerbergstraße 59 besteht aus dem Flurstück 5/190, Flur 8, Gemarkung Wolfsburg und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und einem Nebengebäude.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Zentrums in dem Stadtteil Köhlerberg, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Außenbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch einfacher, teils eingeordnet. Mit ca. 130,50 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung d. Grundstücksmarktdaten leicht über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd-, Ober- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Das Gebäude ist unterkellert, in massiver Konstruktion, mit einem Anbau, der nach Aktenlage um 1971 erstellt wurde.

Modernisierungen in Teilbereichen, wie zuvor im Gutachten detailliert beschrieben, wurden nach Angabe im Jahr 1995 und 2014 durchgeführt.

Das Wohngebäude weist einen größeren Instandhaltungsstau auf, mit größerem Renovierungsbedarf, Reparatur- und Sanierungsbedarf in Teilbereichen.

Das Nebengebäude wurde 1958 und 1960 erstellt und damals als Garagen genehmigt. Allerdings sind die Abmessungen für Kfz-Stellplätze mit einem Innenlängenmaß um 4,44 m nicht mehr ausreichend. Somit ist hier eine Nutzung im aktuellen baulichen Zustand als Lager und Abstellraum möglich.

Weiterhin besteht vor der Zufahrt vom Straßenbereich mit ca. 1,00m kein ausreichender kein Abstand, der erforderliche 3,00 m klar unterschreitet.

Das Gebäude befindet sich in einem überalterten baulich einfachen und stärker vernachlässigten Zustand.

Die Grundstücksfläche ist schmal und langgestreckt, ohne weitere auffällige Einschränkungen mit einem entsprechend durchschnittlichen Nutzwert.

Die Außenanlage mit westlichem Vorgarten und südöstlicher Gartenfläche zwischen Wohn- und Nebengebäude, ist vernachlässigt, mit einfacher Anlage.

Eine Grundstückszufahrt, direkt vom öffentlichen Straßenbereich befindet sich im östlichen Bereich, mit den zuvor beschriebenen Einschränkungen.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 269 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Stadtteil Köhlerberg der Stadt Wolfsburg als grundsätzlich gute Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 220,- bis 242,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 224.416 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 211.970 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 212.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Wolfsburg 9420
------------------------	-------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	8
Flurstück	5/190
Hof- und Gebäudefläche	Köhlerbergstraße 59
Größe	269 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. 212.000 Euro (unbelastet).

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 04.03.2025 Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Übersicht Umgebungsbereich

Stadtkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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 Gutachtauftrages 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 beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

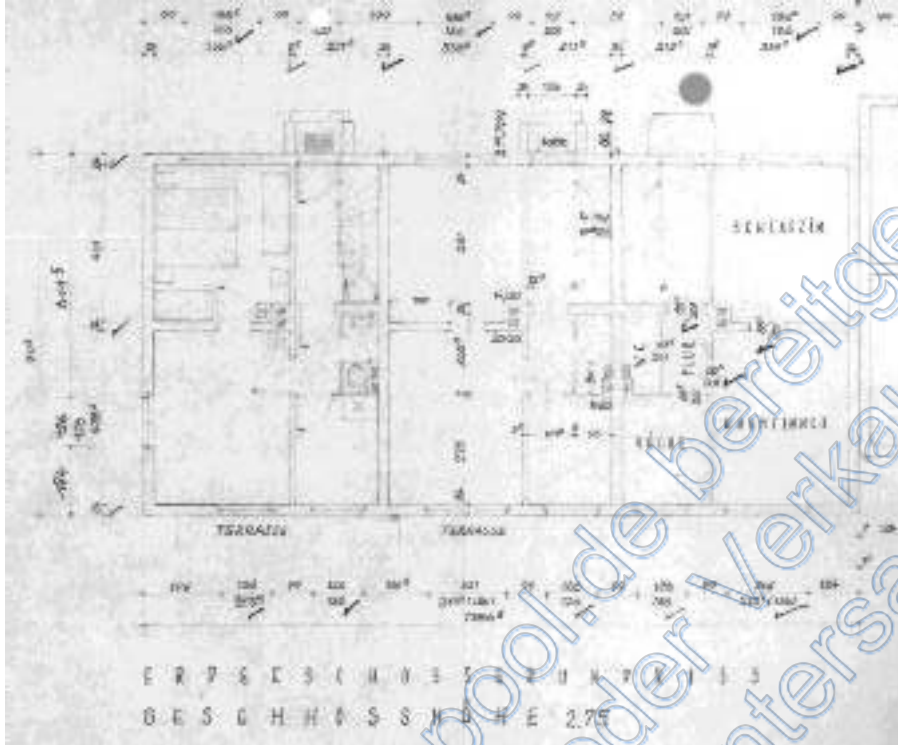
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

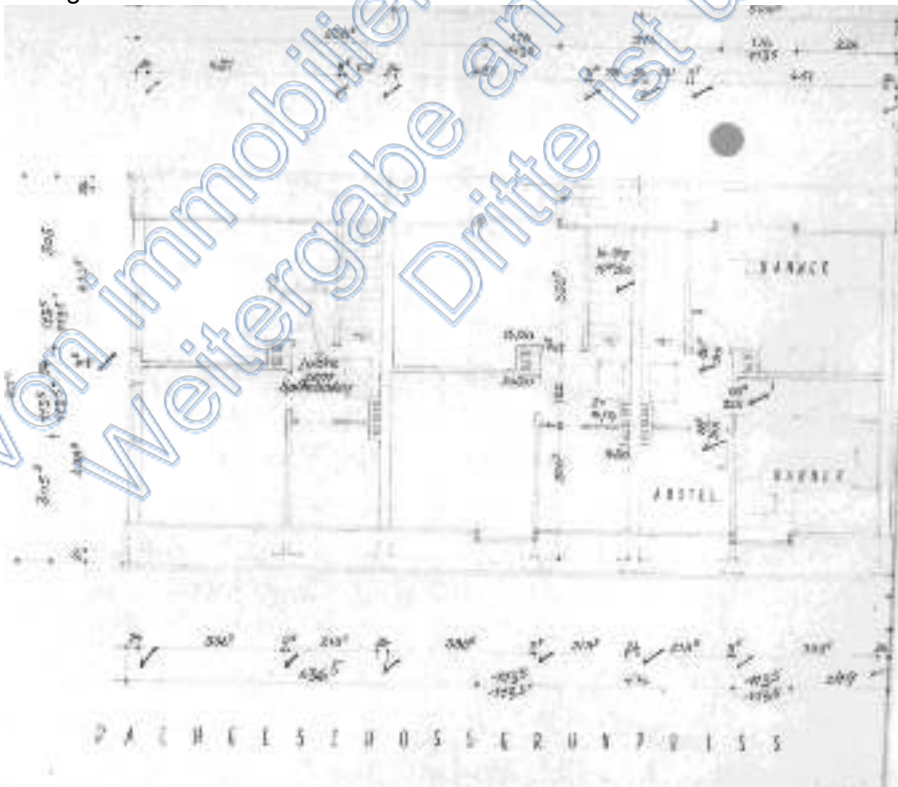
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Einfamilien-Reihenmittelhaus

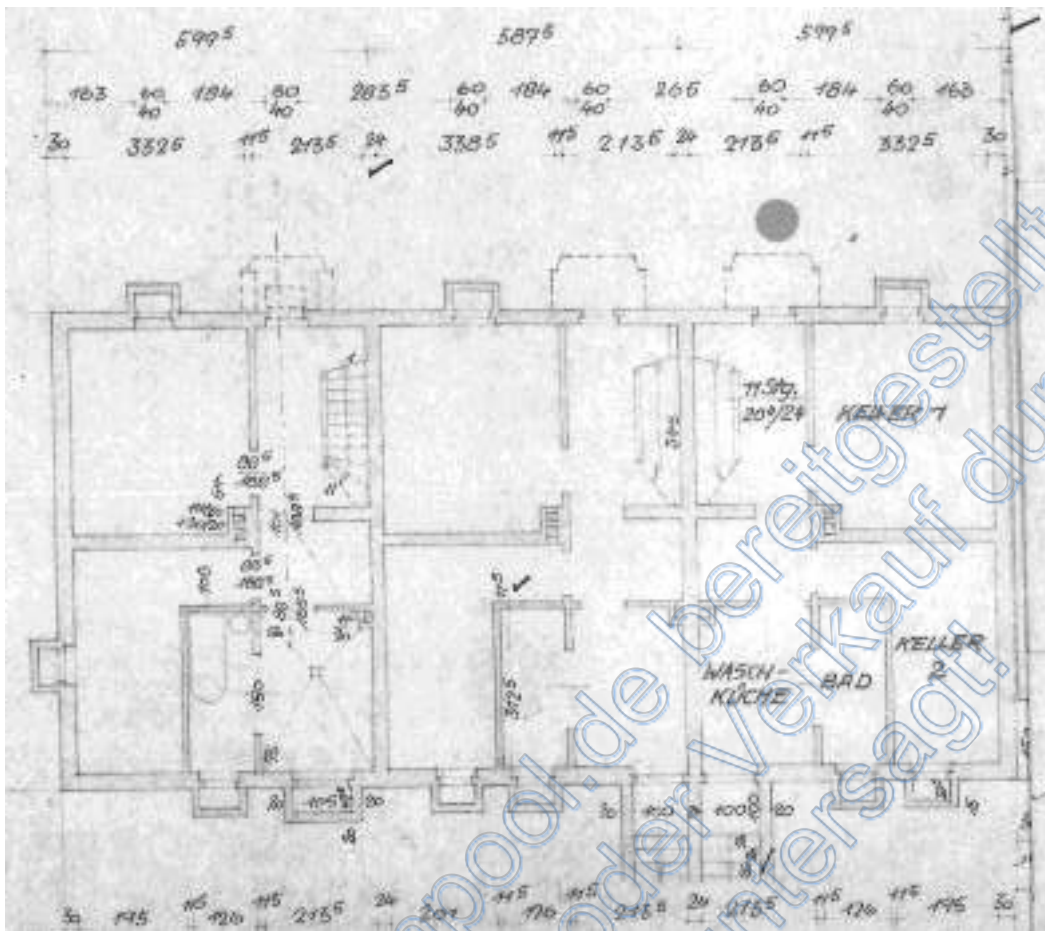
Erdgeschoss



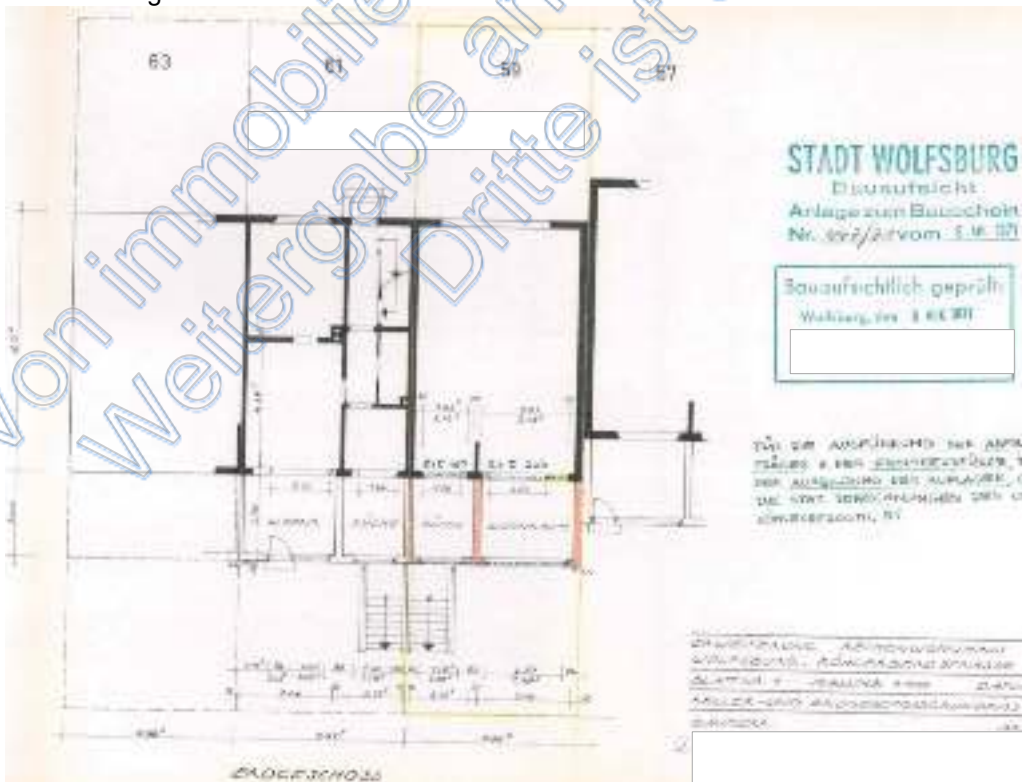
Dachgeschoss



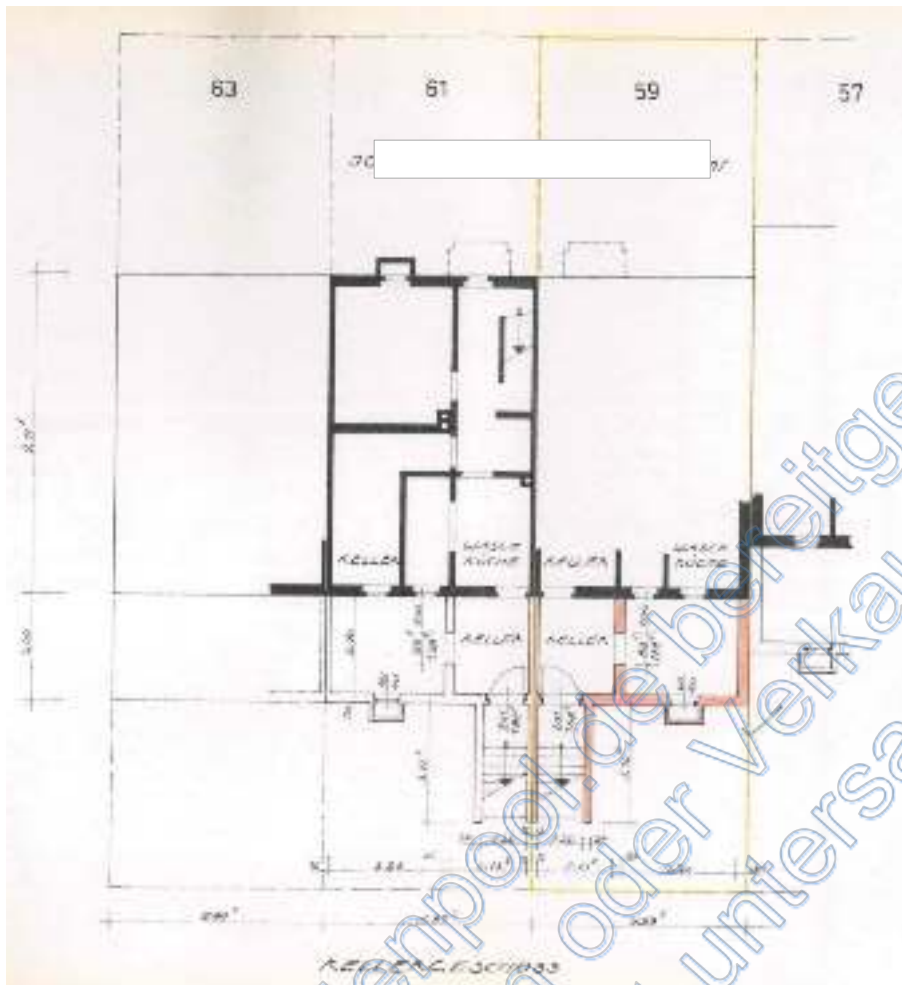
Kellergeschoss



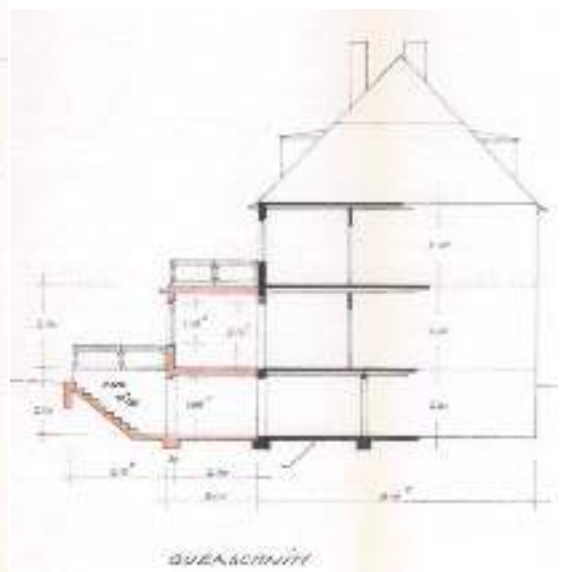
Anbau - Erdgeschoss



Anbau – Kellergeschoss

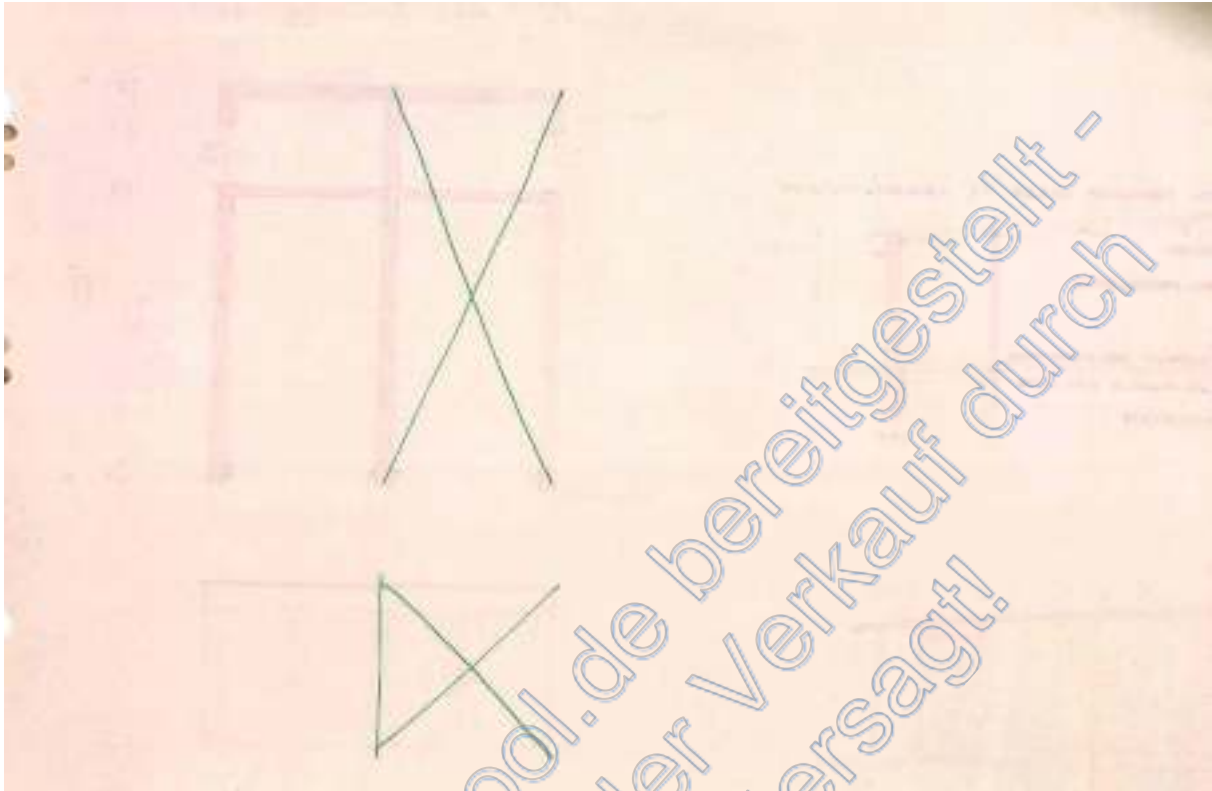


Gebäudeansicht und Schnitt



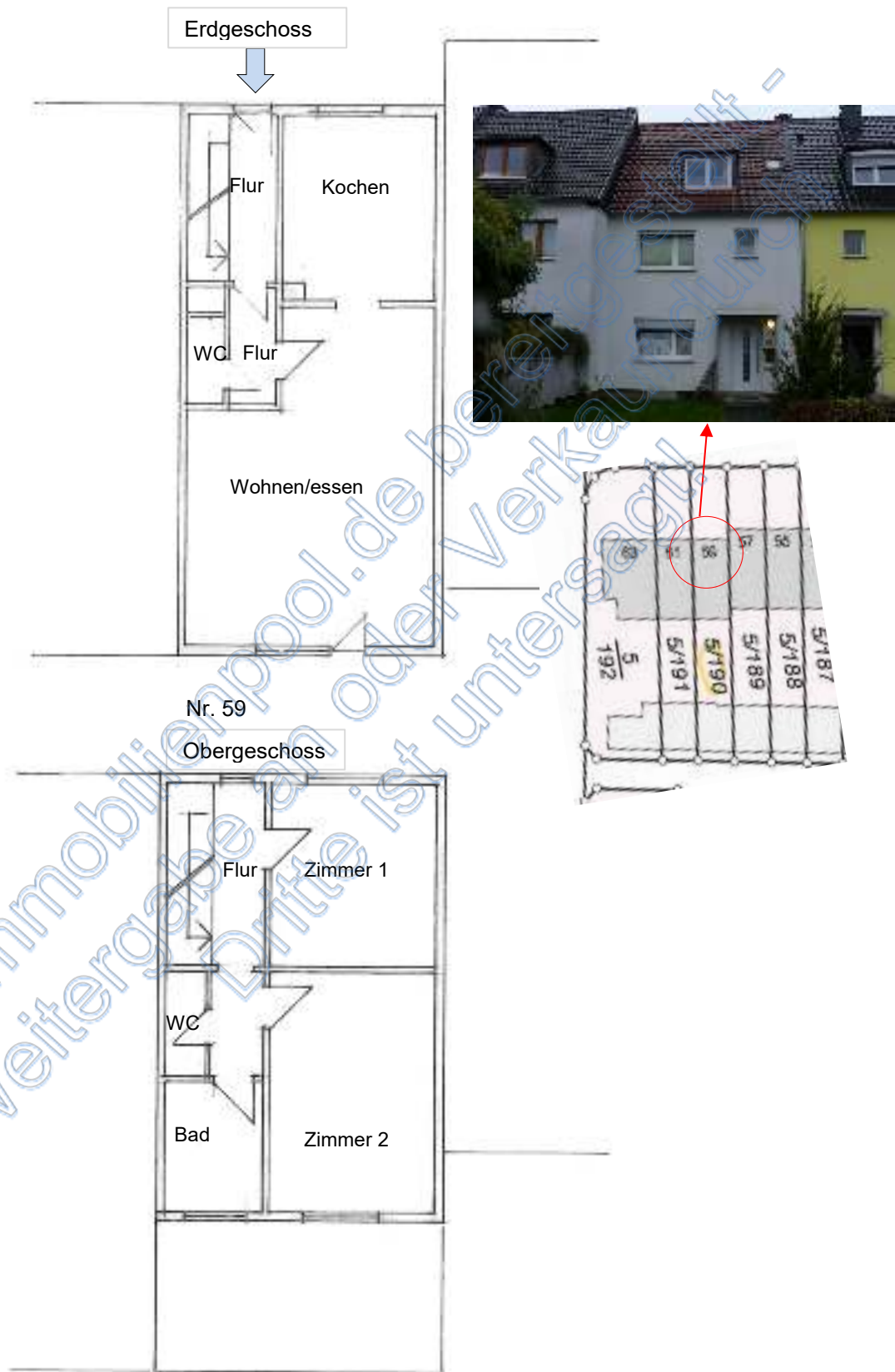
Garage/Nebengebäude
Pläne aus der Bauakte

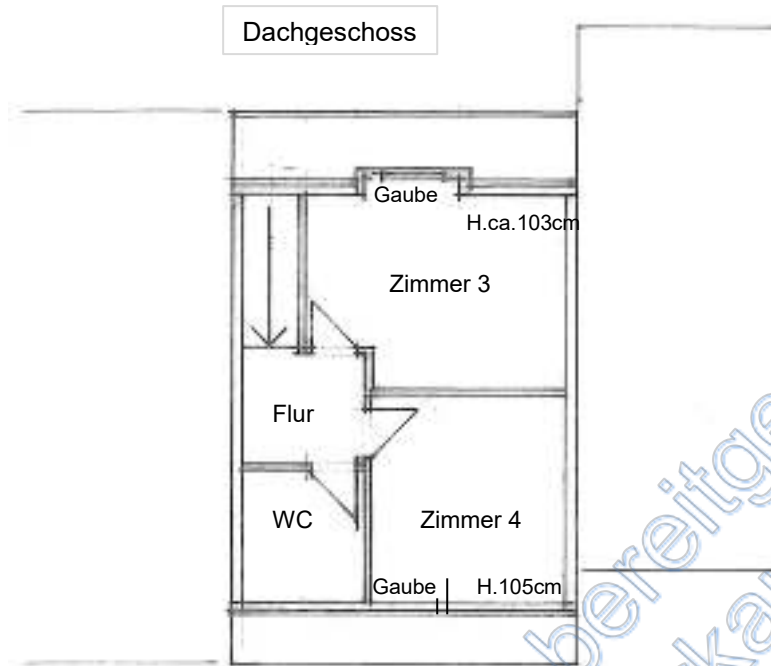
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



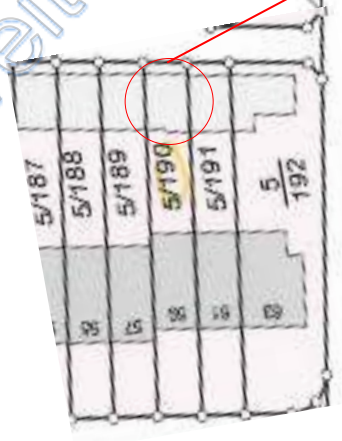
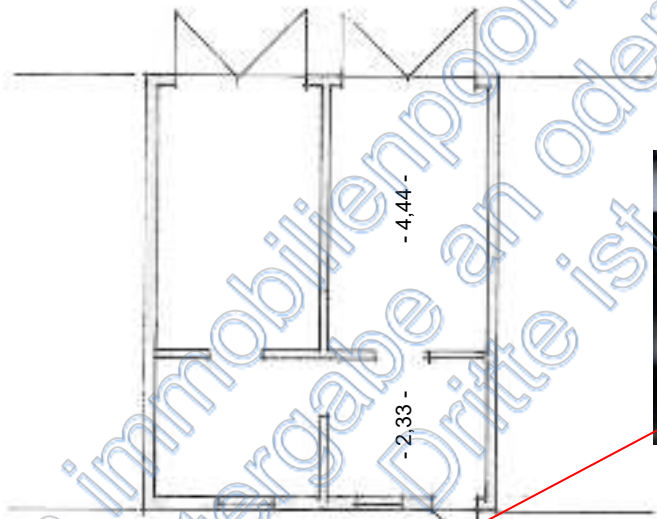
21. Sonstige Anlagen

Skizzen des aktuellen Bestands. Grundrisse unmaßstäblich, Bestand skizziert als Überblick u. Anlage zur Berechnung Wohnfläche. Öffnungen Türen, Fenster u.ä. entsprechen nicht dem Bestand.





Nebengebäude/Garage



22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Es liegt keine Freigabe zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen vor.



Nebengebäude



Zufahrt zum Östlichen Bereich



Ostansicht



Westlicher Vorgarten



Grundstück: **Gemarkung Wolfsburg, Flur 8, Flurstück 5/190, Köhlerbergstraße 59, 269 m²**
Bebauung: Einfamilien-Reihenmittelhaus und Nebengebäude.



Westansicht Köhlerbergstraße 59



Nebengebäude