

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 18191 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: **19 K 21/24**

Schuldner/**Beteiligte:**

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfsburg**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 18191

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 166

Besichtigung:	<u>Innen- und Außenbesichtigung</u>
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2025



Wohnung Nr.166 im 1. OG, Halberstädter Straße 19



Haus Nr. 19
Whg.166, 1.OG

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr.166. wurde eingeschätzt mit **rd. 140.000** Euro

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Wolfsburg 18191
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 1
Anteil	454.136/100.000.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	14
Flurstück	44/566, 44/567
Verkehrsfläche	Dresdner Ring
Grundstücksgröße	31 m ²
Gebäude- und Freifläche	Halberstädter Straße 1.3.5.7.9.11.13.15.17,19,21
Grundstücksgröße	17314 m ²
Sondereigentum	Wohnung Nr. 166 1. Obergeschoss, Halberstädter Straße 19
Sondernutzungsrecht	Ein Sondernutzungsrecht ist hier nicht zugeordnet, gemäß Teilungserklärung.
Wohnung Raumaufteilung:	3 Zimmer, Essdiele, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum. Loggia (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung).
Wohnfläche ca.:	rd.80,01 m ² , (ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplan durch örtliches Aufmaß)
Grundstücksbebauung	Wohnanlage mit 206 Wohnungen, aneinandergebaut. Gebäude Nr.19 mit Wohnung Nr.166, 15 Wohneinheiten. Parkdeck.
Baujahr	um 1973
Wertermittlungstichtag:	08.01.2025, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag:	08.01.2025.

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter / Pächter

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag durch einen der Beteiligten in dem Verfahren bewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung

08.01.2025 mit Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz

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

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

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

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) 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 Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

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

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

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, Schädlingbefall 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 06.12.2024.

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt

Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 18191

Zu bewertender Grundbesitz, betreffend der eingetragene Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Wolfsburg	14	44/566	Verkehrsfläche, Dresdner Ring 31	
	Wolfsburg	14	44/567	Gebäude- und Freifläche, Halberstädter Str. 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21	17314

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr.166** des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer **19 K 21/24**

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 Grundstücksmarktdaten 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

08.01.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 08.01.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 08.01.2025.

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

Nach Angabe ist die zu bewertende zum Wertermittlungsstichtag durch einen Beteiligten in dem Verfahren bewohnt.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt oder sonstige Angaben gemacht.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist, soweit bekannt, nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:

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

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

Als Bewertungsgrundlage:

werden üblicherweise im Fall von Bewertung von Miteigentumsanteilen die Aufteilungspläne mit Teilungserklärung, basierend auf der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde, verwendet.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

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

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

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

Es wird von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 18191

Detailliert siehe.A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen

Stadt/Ort Wolfsburg

Ort/Einwohnerzahl

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

Verkehrslage

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

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

Bahnhof: ist vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung zur A39. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Umfangreiche Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Umfangreich in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im südwestlichen Bereich von Wolfsburg in dem Stadtteil Westhagen, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering ansteigend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohnhochhausanlage mit 11 Mehrfamilienhäusern, aneinandergebaut.

Grundstücksform: Länglich, unregelmäßig verlaufend.

Größe: 31+17314 = 17345 m², große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen ohne weitere Ausarbeitung.

Ver-/Entsorgung Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.

Fernwärmeanschluss nach Angabe.

Gasanschluss ist nicht bekannt.

Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

Baugrund

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

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (19 K 21/24).

Eingetragen am 08.10.2024.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

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

4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmaltatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es besteht kein Denkmalschutz.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

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

Einordnung: W (Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser).

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Grundbuch von Wolfsburg Blatt 18191 Halberstädter Straße 1,3,5 bis 21 in Wolfsburg, besteht aus den Flurstücken 44/566 und 44/567, Flur 14, mit einer Grundstücksgröße von $31 + 17314 = 17345 \text{ m}^2$.

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 206 Wohnungen bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.166 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befindet sich im 1. Obergeschoss in dem Gebäude Halberstädter Straße 19.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage nachfolgender Beschreibung:

nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Mehrfamilienhaus Halberstädter Straße 19

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

Gebäudeart NHK, Typ:	Mehrfamilienhaus, Keller, Erd- und 7 Obergeschosse.
Baujahr:	um 1973.
Nutzung:	15 Wohnungen (Nr.19).
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss	Vollkeller, Abstellräume u.ä.
Erdgeschoss	Wohnungen.
Obergeschosse	7, Wohnungen
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Waschbetonplatten, Putzoberfläche, Ursprung.
Wärmeschutz	augenscheinlich ohne nachträglich verbesserte Wärmedämmung.
Dach	Flachdach.
Wärmeschutz	Annahme: vor 1990.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast.
Haustür:	Aluminiumelement, verglast.
Einordnung Ausführung:	Annahme vor 1990.
Einordnung	mittlere Ausführung.
Treppen/Treppenhaus	Treppe Massivkonstruktion, Wände Rauputz, ursprungsähnlich.
Aufzug	Vorhanden.

5.3 Wohnung Nr. 166 – Lage im 1. Obergeschoss Halberstädter Straße 19

(Bewertungsobjekt)

Wohnung Raumaufteilung:

3 Zimmer, Essdiele, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum. Loggia (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung).

Wohnfläche ca.: rd. 80,01 m² (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittellmaße).

Sondernutzungsrecht Nicht vorhanden.

Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä Konstruktion.
Balkon, Loggia o.ä.	Loggia mit massiver Brüstung und Riffelbohlenbelag.
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast, vor 1990.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher, Einordnung Ausführung: vor 1990.
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.
Wandflächen	Putz, Tapete o.ä.
Türen	Wohnungseingang: Holzkonstruktion, furniert, mittlere Ausführung um 2000
Zimmertüren:	Holzelemente, furniert, mittlere Ausführung.
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion i.d.Geschossen.
Deckenflächen:	Putz, Raufasertapete, Styroporplatten.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	überwiegend Laminat, Fliesen
Fliesen:	Boden: Bad, WC, Küche.
Wand:	Bad, WC, deckenhoch.

Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).

Sanitäreinrichtungen

Bad	Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: einfach, nicht zeitgemäß.
WC	Waschtisch, WC-wandhängend. Ausstattung: mittel.

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

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen
Ausführung: Annahme ursprungsähnlich.

Grundrissgestaltung Nutzungstypische geschlossene Gestaltung.

Wärmeschutz, Annahmen:

Dach: vor 2000, Außenwand: vor 1980, Fenster: vor 1990

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Wohnung:

Nach Angabe des Beteiligten in dem Verfahren:

um 2000: - Wohnungseingangstür erneuert.

Sonstige Modernisierungen wurden nicht bekannt gegeben und waren augenscheinlich nicht signifikant auffällig.

Bauliche Veränderung

Bestand:

Keine bedeutsamen Veränderungen bekannt.

5.4 Allgemeiner Bauzustand

5.4.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

5.4.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden

Gebäude:

Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Durchschnittlich gepflegt.

Wohnung Nr.166:

- Tapeten an Wand und Decke in Teilbereichen abgelöst, erneuerungsbedürftig i.d.Bereichen.

- Laminatbodenbelag ist augenscheinlich nicht fachgerecht an die Türbereiche angearbeitet, überaltert und erneuerungsbedürftig. Enthalten in üblichen Renovierungsarbeiten.

- Innentüren sind teils an den Oberflächen beschädigt.

- Plattenheizkörper stark vergilbt. mindestens intensive Reinigung erforderlich.

Hausrat in den Räumen:

- Die Räume und die Loggia sind umfassend mit Hausrat u.ä. vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich ist.

Zusammenfassend Einschätzung Wertbeeinflussung:

Erforderliche Renovierung, Reinigung und Erneuerung in den vorbeschriebenen Bereichen

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

Weitere bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 10.1 u. 14.1 im Gutachten.

Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:

Die hier angegebenen Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlüssig wiedergegeben werden.

Für detaillierte Angaben zur Mängelbehebung und weiteren Reparaturen bzw. Sanierung und Modernisierung, als Grundlage der Wertbeeinflussung, sind grundsätzlich mind. Bauuntersuchungen mit Bauteilöffnungen u. gegebenenfalls weiteren Untersuchungen erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separat zu beauftragen.

5.4.3 Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Gebäude:

kleine Modernisierungen, bewertet 1bis 4 Punkte

Wohnung Nr.166
nicht modernisiert, aktuell bewertet bis 1 Punkt

5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)
Standardstufe: baujahrtypisch mittel
Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.
Wohnung: überwiegend nicht zeitgemäß.

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.166:
Wohnfläche mit ca.80,01 m² entspricht in etwa dem allgemeinen Mittelwert.

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Gebäude - Außenhülle:

Dach : mittel

Außenwände : einfach

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfacher bis mittel, min. in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

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

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt.
Fernwärme	Versorgungsanschluss nach Angabe vorhanden.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In der Fläche in etwa eben, ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster großflächig, Zufahrt und Wege.
Einstellplätze	vorhanden. Garagengebäude mit 2-geschossigem Parkdeck.
Einfriedung	ohne Zaunkonstruktion, sonst siehe Gartenflächen.
Garten/Grünfläche	Westseite Rasen-, Busch- und Baumbewuchs, Gartenflächen.
Instandhaltung	Augenscheinlich ausreichend gepflegt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte durchgeführt werden.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	bzug 3% Putz
	Wohnung Nr. 166					ohne Abzug da Aufmaß
	1. Obergeschoss, Halberstädter Straße 19					
1.01	Essdiele	2,23	5,58	12,44	12,44	
1.02	Küche	3,02	2,23	6,73	6,73	
1.03	Zimmer 1	3,44	4,26	14,65	14,65	
1.04	Abstellen	1,04	1,17	1,22	1,22	
1.05	Flur	4,22	1,17	4,94	4,94	
1.06	WC	1,57	1,71	2,68	2,68	
1.07	Bad	1,55	1,71	2,65	2,65	
1.08	Zimmer 2	3,00	4,23	12,69	12,69	
1.09	Zimmer 3	3,76	5,35	20,12	20,12	
1.10	Loggia	0,00	0,00	0,00	0,00	
	zu 50% angerechnet	2,85	1,32	3,76		
		3,76	x	0,50	1,88	
	Wohnung Nr. 166				80,01	80,01

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

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

Es liegen keine Angaben aus Mietverträgen o.ä. über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.

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

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Es besteht eine Hausverwaltung.

Instandhaltungsrücklage (Angaben durch die Hausverwaltung ungeprüft wiedergegeben)
Stand 31.12.2023: 109.236 Euro.

7.3 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 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 angegebenen Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Wohnung in Mehrfamilienhaus:

Baujahr um 1973, Alter um 52 Jahre

DWG 80 Jahre, RND: 30 Jahre im Mittel

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

7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt und insbesondere Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

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

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

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

Wohnung Nr.166:

- Tapeten an Wand und Decke in Teilbereichen abgelöst, erneuerungsbedürftig i.d.Bereichen.
- Laminatbodenbelag ist augenscheinlich nicht fachgerecht an die Türbereiche angearbeitet, überaltert und erneuerungsbedürftig. Enthalten in üblichen Renovierungsarbeiten.
- Innentüren sind teils an den Oberflächen beschädigt.
- Plattenheizkörper stark vergilbt. mindestens intensive Reinigung erforderlich.

Hausrat in den Räumen:

- Die Räume und die Loggia sind umfassend mit Hausrat u.ä. vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich ist.

Zusammenfassend Einschätzung Wertbeeinflussung:

Erforderliche Renovierung, Reinigung und Erneuerung in den vorbeschriebenen Bereichen wird gesamt alterswertmindern pauschal mit rd. 8.000 Euro

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 8.000 Euro

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzliche Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wurden soweit erforderlich bereits bei der Bewertung unter 14.1 berücksichtigt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe bzw. Ausarbeitung ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks

zum Stichtag 01.01.2025 = **(mittlere Lage) 220,- €/m² für W (Mehrfamilienhäuser)**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse =

Bebauungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag = 08.01.2025

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Geschossflächenzahl (GFZ) = mittel

Anzahl der Vollgeschosse = 7

Bauweise = mittel in dem Bereich

Grundstücksfläche gesamt = 17345 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

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

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Wolfsburg
Wohnung Nr.	166
Lage im Gebäude	1. Obergeschoss
Baujahr : um	1973 Modifiz. Baujahr ca. 1975 Punkte:
Modernisiert um:	Modernisierungsgrad: nicht modernisiert bis 1
Wohnung-Wohnfläche, m ² ca. :	80,01 RND in Jahren : 30
Miteigentumsanteil gerundet:	45/10000 GND in Jahren: 80
Bodenrichtwert, €/m ² :	220 W Mehrfamilienhäuser
Sondernutzungsrecht:	nicht zugeordnet (wenn vorhanden, separat bewertet)

Grundstücksmarktdaten 2025 Stadt Wolfsburg	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
Vorläufiger Mittelwert rd.:	Euro/m ²
Anpassungen durch den SV enthalten,	1.950 Anpassungen: Index, mod. Baujahr ua. enthalten.
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor	
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m ² : 220 berücksichtigt. 1,00
Individuelle Lage	bedeutsame Einschränkungen sind nicht bekannt. 1,00
2 Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung
Lage im Gebäude ua.	1. Obergeschoss Korrektur 1,00
3 Baujahr um:	1973 Ursprung berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	. Einschätzung in Jahren rd.: 30 s. Modernisierung
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad nicht modernisiert Anpassg. Fiktiv 1,00
	. Instandhaltung vernachlässigt weiteres siehe Schäden u.a. siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale
5 Wohnfläche :	80,01 in etwa Mittelwert von m ² : 80
	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten : 1,00
6 Grundriss, sonstige:	Korrektur SV 1,00
Balkon:	Loggia Abschlag nur wenn ohne Korrektur SV 1,00
7 Garage, Stellplatz o.ä.:	siehe separates Sondernutzungsrecht.
8 Miteigentumsanteil	45/10000 Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten : 0,95
9 Sondernutzungsrecht	nicht zugeordnet (wenn vorhanden, separat bewertet)
10 Besonderheiten	
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor : 0,95
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) bereits berücksichtigt.	
Daraus ergibt sich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	
1.950	x 0,95 = 1.853
1.853	x 80,0 = 148.219
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzug (unter Vorbehalt)	8.000 = 140.219 Euro
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung 140.219 Euro	

14.3 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt. Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 soweit erforderlich angepasst wurden.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.

Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.

Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

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

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (19 K 21/24).
Eingetragen am 08.10.2024.

Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichnete Eintragung im Grundbuch in Abteilung II wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. sind durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

16.2 Baulasteintragung:

Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Grundbuch von Wolfsburg Blatt 18191 Halberstädter Straße 1,3,5 bis 21 in Wolfsburg, besteht aus den Flurstücken 44/566 und 44/567, Flur 14, mit einer Grundstücksgröße von $31 + 17314 = 17345 \text{ m}^2$.

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 206 Wohnungen bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.166 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befindet sich im 1. Obergeschoss in dem Gebäude Halberstädter Straße 19.

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

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

Die Wohnungsgröße entspricht mit rd. $80,01 \text{ m}^2$ in etwa dem allgemeinen Mittelwert und ist

entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand, besitzt eine ausreichende Flächengröße, mit Zufahrt und eigenen Kfz-Stellplatzflächen, auch in einem Parkdeck. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Wolfsburg als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit 220,- €/m² bestätigt. Die Lage in dem Stadtteil Westhagen ist zu berücksichtigen.

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

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

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.166 ermittelt mit 140.219 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 140.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück)

Zu bewertender Miteigentumsanteil

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Wolfsburg 18191
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 1
Anteil	454.136/100.000.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	14
Flurstück	44/566, 44/567
Verkehrsfläche	Dresdner Ring
Grundstücksgröße	31 m ²
Gebäude- und Freifläche	Halberstädter Straße 1.3.5.7.9.11.13.15.17,19,21
Grundstücksgröße	17314 m ²
Sondereigentum	Wohnung Nr. 166 1. Obergeschoss, Halberstädter Straße 19

Der Verkehrswert (Marktwert), an dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 166 wurde eingeschätzt auf rd. 140.000 Euro (unbelastet)

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

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

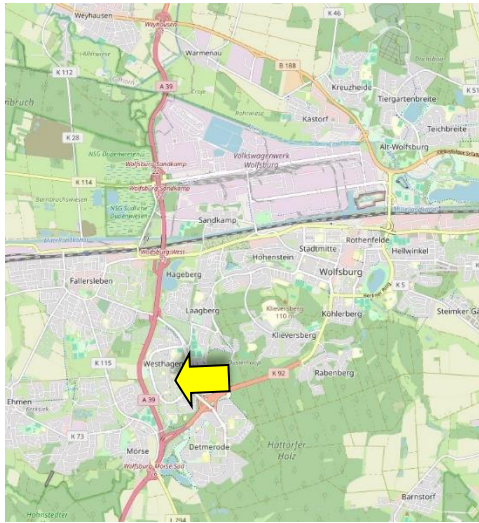
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 07.05.2025

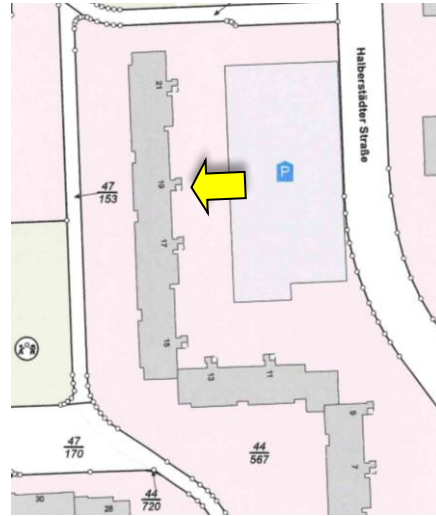
Sachverständiger

18. Stadtplan

Stadtübersicht



Auszug aus der Liegenschaftskarte

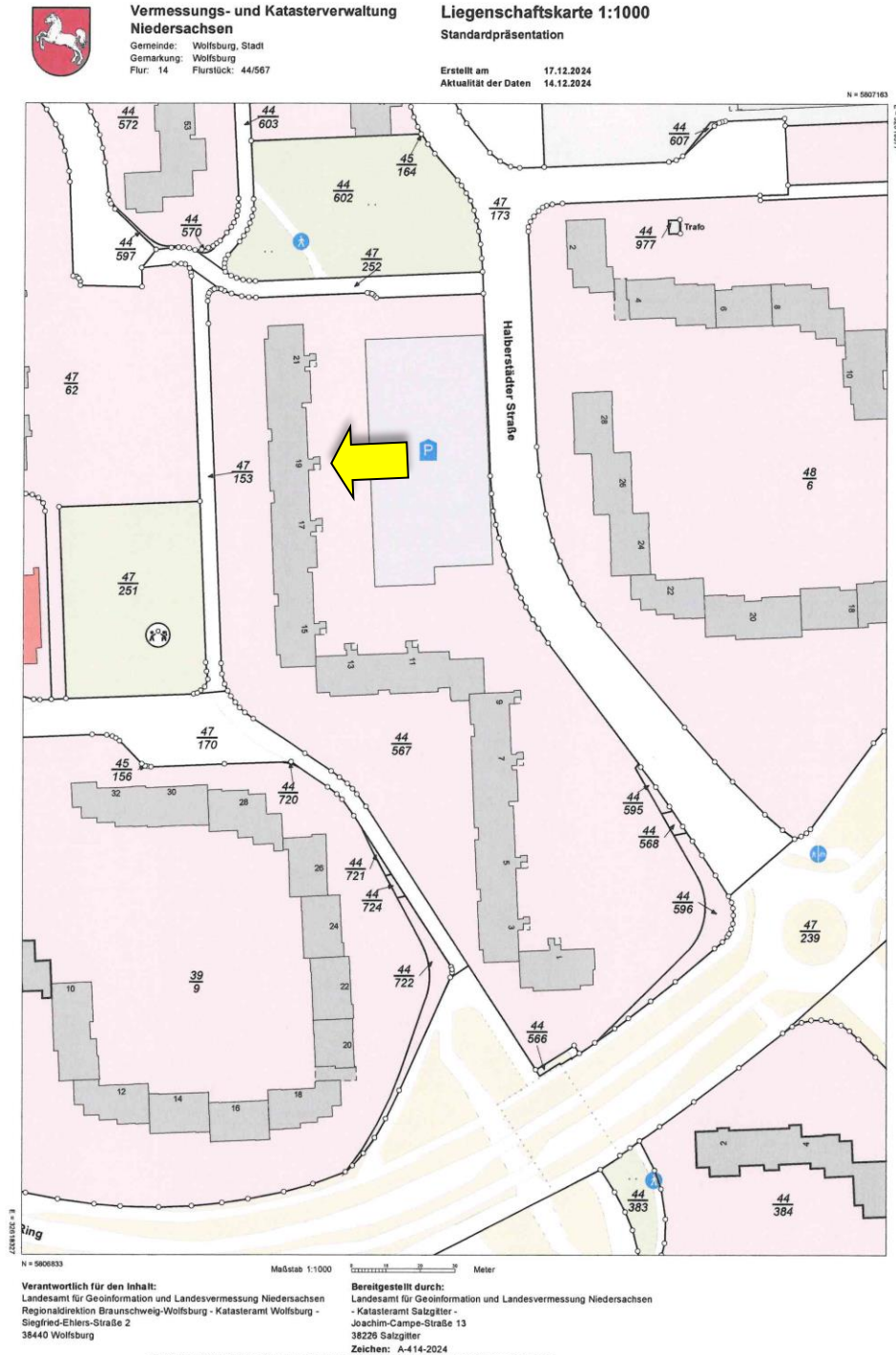


Stadausschnitt



19. Liegenschaftskarte

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



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

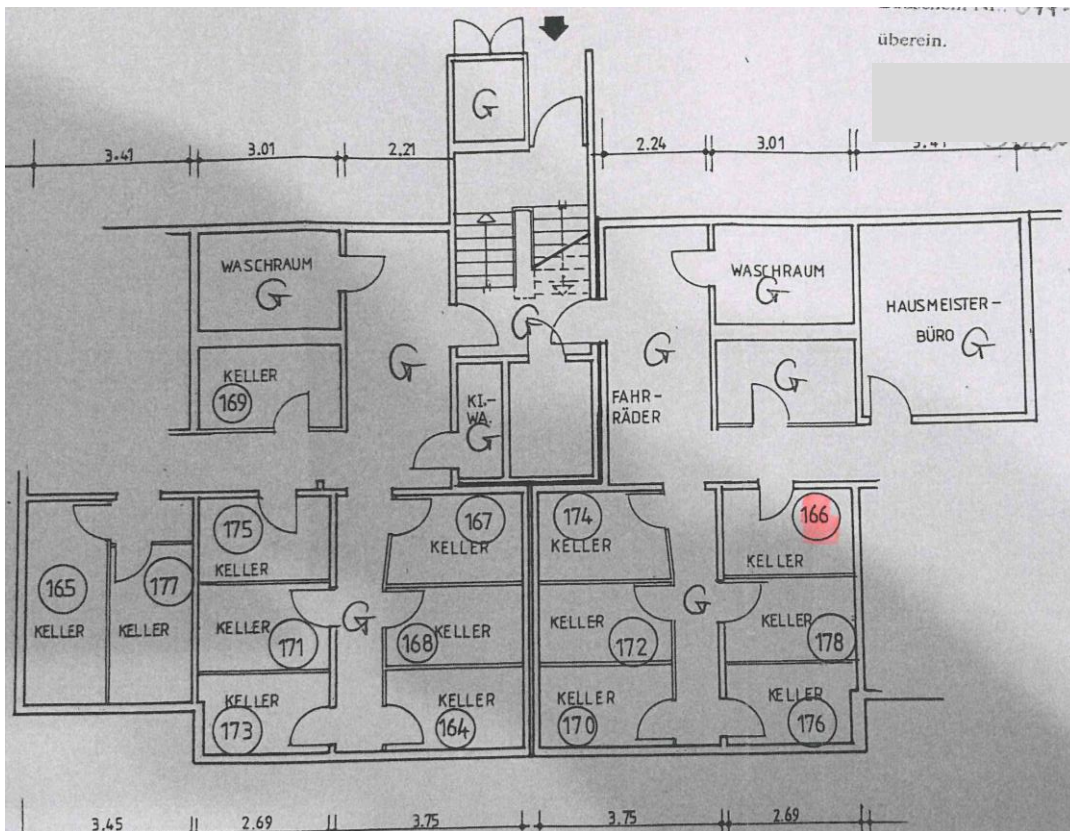
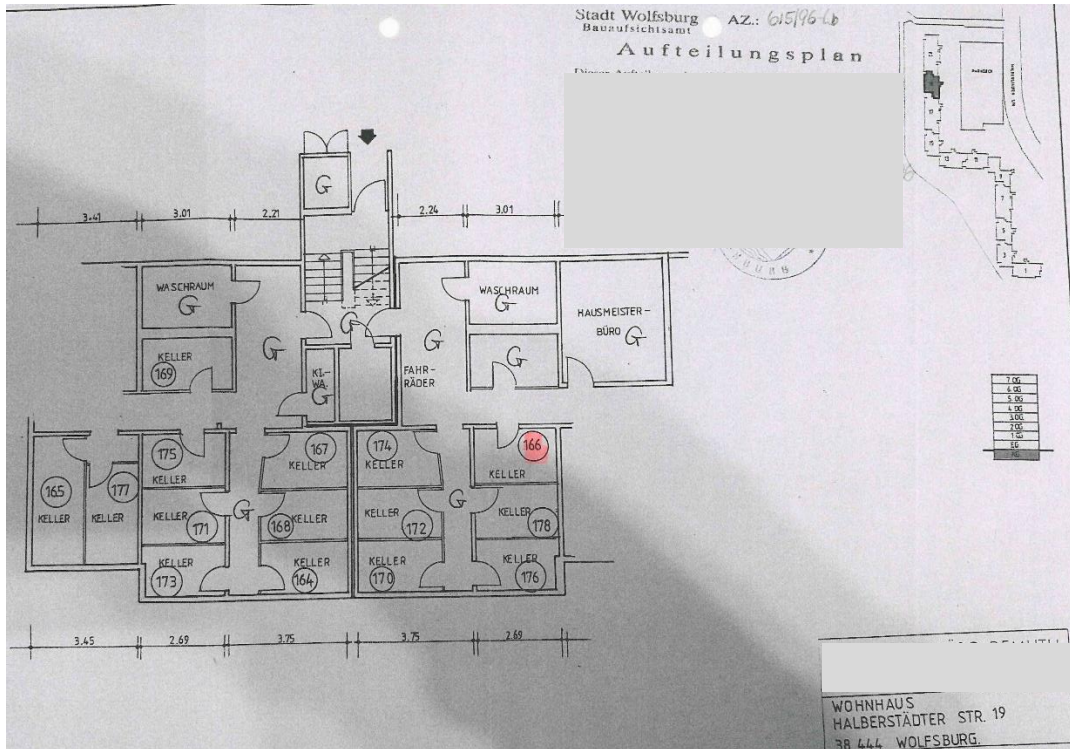
Anmerkung

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Kellergeschoss



21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Wolfsburg
Blatt 18191

Gemarkung Wolfsburg
Flur 14,
Flurstück 44/566, 44/567
Halberstädter Straße
1,3,5, bis 21

Bebauung:
Wohnanlage mit 206
Wohnungen

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück, v.m.d.
Sondereigentum a.d.
Wohnung Nr.166,
1. OG,
Halberstädter Straße 19

Übersicht Grundstück Halberstädter Straße 1,3,5,bis21, Wohnanlage.



Wohnung Nr.166 im 1. OG, Halberstädter Straße 19, Ostansicht



Westansicht
Teilübersicht Halberstädter Straße 21,19,17,15
Wohnung Nr.166 im 1. OG, Halberstädter Straße 19



Nordwestansicht