

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert 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 Brome Blatt 2041 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **19 K 26/24**

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: **24.07.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, **nicht fertiggestellter Ausbau!**



Wohngebäude mit Einliegerwohnung



und angebaute Doppelgarage

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **403.000** Euro (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 25.08.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 51 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Brome 2041
------------------------	-----------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Brome
Flur	2
Flurstück	1030
Gebäude- und Freifläche	Jübarer Ring 1
Größe	1.001 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):
Das Einfamilienhaus, die Einliegerwohnung und die Doppelgarage befinden sich im Rohbauzustand, der Innenausbau ist noch nicht fertiggestellt!

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

(Baujahr Grundlage Angabe der Beteiligten)

Baujahr um: Baubeginn 2022, 2023 überwiegend fertiggestellt, ohne Innenausbau.

Wohnfläche ca.: 191,56 m²

Einliegerwohnung (angebaut)

Baujahr um: Ende 2023 überwiegend fertiggestellt, ohne Innenausbau.

Wohnfläche ca.: 70,20 m²

Doppelgarage

Baujahr um: Ende 2023 Rohbau überwiegend fertiggestellt, ohne Innenausbau.

Nutzfläche ca.: 43,53 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag im Bereich des Innenausbaus und teils im Rohbau (Doppelgarage Dachkonstruktion) nicht fertiggestellt und ist nicht bewohnt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Einfamilienhauses, sowie der Doppelgarage und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen. Die Einliegerwohnung wurde lediglich von außen besichtigt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

Bauliche Fertigstellung überwiegend ohne Innenausbau:

Der Innenausbau des Wohngebäudes mit Anbau ist überwiegend nicht fertiggestellt.

Die Doppelgarage ist im Bereich des Innenausbaus und teils den Rohbau betreffend nicht fertiggestellt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 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

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

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 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Wolfsburg, Rothenfelder Straße 143. 38440 Wolfsburg

Auftrag

Beschluss vom 13.06.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

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 Brome Blatt 2041

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Brome, Flur 2, Flurstück 1030, Gebäude- und Freifläche, Jübarer Ring 1, 1.001 m²

Geschäftsnummer: **19 K 26/24**

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

24.07.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldner in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 24.07.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 24.07.2025.

2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag

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

a) Mieter und Pächter

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag im Bereich des Innenausbaus und teils im Rohbau (Doppelgarage Dachkonstruktion) nicht fertiggestellt und sind nicht bewohnt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

b) Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bzw Wohnung vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

d) 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.

e) Baubehördliche Beschränkungen:

Telefonische Auskunft Landkreis Gifhorn, Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz:

„Aktuell laufende Verfahren liegen nicht vor“. 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.

f) Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

2.3 Sonstige Angaben

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

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.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt:

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

- Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit, Einliegerwohnung mit Stellplatz, Garage und überdachter Terrasse. Baugenehmigung vom 22.12.2020

Grundsätzliches:

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 bzw. liegt nicht vor. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Gebäudeversicherung

Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von **Brome Blatt 2041**
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

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

Landkreis Gifhorn

Ort/Einwohnerzahl

Brome ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn im Bundesland Niedersachsen, Deutschland. Sie liegt
mit ca. 3.100 Einwohnern im Osten von Niedersachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Verkehrslage

Brome liegt verkehrsgünstig an der B244 und der B248. Über Bundes- und Landstraßen relativ gute
Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Wolfsburg	ca. 22 km
bis Gifhorn	ca. 30 km
bis Salzwedel	ca. 30 km
bis Braunschweig	ca. 46 km
bis Uelzen	ca. 48 km

Bahnhof: Nicht ist vorhanden, nächster Bahnhof in Wolfsburg.

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, Krankenhaus in Gifhorn vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender
Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah an dem Außenbereich.
Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum
öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Jübarer Ring 1, Flur 2, Flurstück 1030

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus, angebaute
Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.

Grundstücksform: rechteckig.
Größe: 1.001 m², Flächengröße groß für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße.
Topografie: In etwa Höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.
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.

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

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

Rückauflassungsvormerkung für den Flecken Brome. Bewilligung vom 21.08.2020.

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

Über das Vermögen der Miteigentümerin wurde das **Insolvenzverfahren** eröffnet. Eingetragen am 22.11.2024.

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

Über das Vermögen des Miteigentümers wurde das **Insolvenzverfahren** eröffnet. Eingetragen am 22.11.2024.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K (26/24). Eingetragen am 28.11.2024.

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:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Brome, Flur 2, Flurstück 1030

Auskunft Bauamt Landkreis Gifhorn:

„Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast eingetragen**“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Flecken Brome:

Bebauungsplan: Mittelfeld.

Festsetzungen MDc II o GRZ 0,4 u.a.

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

Ausstehende Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge wurden nicht bekanntgegeben. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt und müssten gegebenenfalls zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

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 Brome Blatt 2041, Am Jübarer Ring 1 besteht aus dem Flurstück 1030, Flur 2, Gemarkung Brome und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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 so weit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, nicht fertiggestellter Ausbau

Die Wohnfläche des Wohngebäudes erstreckt sich auf das Erd- und das ausgebauten Obergeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Typ 1.33 (EG,OG) und
Typ 1.23 (EG Anbau Einliegerwohnung)

Baujahr: Beginn 2022, **Ende 2023 nach Angabe überwiegend fertiggestellt, ohne Innenausbau.**

Besonderheit:

Das Wohngebäude ist erst im Rohbau und in Teilen des Ausbaus (Fenster, Haustür, Installationsleitungen in Teilbereichen) fertiggestellt, siehe nachfolgende Beschreibungen.

Nutzung: 2 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Hauptwohnung Wohnräume, Anbau Einliegerwohnung
Obergeschoss	Hauptwohnung Wohnräume,
Dachboden	über mittlerem Bereich, nicht nutzbar aufgrund geringer lichter Höhe.
Außenwände	Massiv, HLZ-Mauerwerk 17,5 cm o.ä.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem um 200 mm nach Angabe u. Zeichnung.
Wärmeschutz	baujahrtypisch sehr gut.
Dach	Walmdach, flach geneigt, mit Ziegeleindeckung.
Dachterrasse	Angebauter Bereich über Einliegerwohnung.
Wärmeschutz	Dämmung: sehr gut um 2023.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, dreifachverglast. Rollläden o.ä. elektrisch betrieben. Einordnung Ausführung: um 2023
Haustür:	Aluminiumelement, teilverglast. Ausführung: sehr gut.
Innentüren	noch nicht vorhanden.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.

Oberflächen:	rohes Mauerwerk, im Bereich der Hauptwohnung Belag noch nicht vorhanden. Die Einliegerwohnung besitzt nach Angabe und augenscheinlich (Einschätzung durch Blick durch die Fenster) Putzbelag.
Deckenkonstruktion	Massiv über EG, Holzbalkenkonstruktion über dem oberen Geschoss.
Deckenflächen:	rohe Konstruktion, Belag nicht vorhanden.
Treppen	Massive Betonkonstruktion vom EG zum OG. Zum Dachraum keine Treppe vorhanden Ausführung: rohe Konstruktion ohne Oberbelag, Geländer o.ä.
Fußböden	Estrich: nicht vorhanden.
Bodenbelag:	rohe Konstruktion Bodenplatte und Decke über EG, ohne Oberbelag.
Fliesen:	Boden: nicht vorhanden. Wand: nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bäder EG u. OG	Objekte nicht vorhanden. Teils Installationsleitungen, Vorwandinstallation verlegt, Ausmaß und Funktionalität kann nicht gesichert eingeschätzt werden. Ausstattung: Teilinstallation Wasser- und Entwässerungsleitungen, <u>Prüfung erforderlich!</u>
Heizung	Planung Wärmepumpe, bisher nicht ausgeführt. Teils Installationsleitungen verlegt, Ausmaß und Funktionalität kann nicht gesichert eingeschätzt werden. Ausstattung: Teilinstallation, <u>Prüfung erforderlich!</u>
Elektroinstallation	Teils Installationsleitungen verlegt, Ausmaß und Funktionalität kann nicht gesichert eingeschätzt werden. Ausstattung: Teilinstallation, <u>Prüfung erforderlich!</u>
Grundrissgestaltung	Nutzungs- und baujahrtypische, teils offene Gestaltung, mit Einliegerwohnung.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: 2023. Außenwand: 2023 Fenster: 2023 Augenscheinlich und auf Grundlage der vorliegenden Angaben zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Aufgrund des Baujahres sind keine Modernisierungen erforderlich. Allerdings ist der Ausbau überwiegend noch nicht fertiggestellt.
Instandhaltung	Gebäude mit Ausbau wurde nach Angabe von 2022 bis 2023 in Teilbereichen fertiggestellt. Ansonsten Instandhaltungsstau mit Reparaturbedarf, Fertigstellung ist erforderlich, siehe auch Baumängel und Schäden u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische gehobene Ausstattung (Dämmstandard u.a.).

5.4 Doppelgarage, angebaut. Nicht fertiggestellt!

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung. Nur eingeschränkt möglich , da umfassend Baumaterialien gelagert, stark vernachlässigter Zustand.
Gebäudeart:	NHK Typ 14.1 Einzelgarage, massiv
Baujahr:	Ende 2023 nach Angabe überwiegend fertiggestellt, ohne Innenausbau.

Besonderheit

Die Garage ist überwiegend im Rohbaubereich fertiggestellt, überwiegend ohne Ausbau. (siehe nachfolgende Beschreibungen)

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:	
Erdgeschoss	2 Kfz-Stellplätze und Geräteraum.
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton. Holzbalkendecke
Fassade:	rohes Mauerwerk, ohne Oberbelag.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.

Dach	Flachdach ohne Eindeckung und Abdichtung, Holzdeckenbalken frei bewittert, augenscheinlich seit längerer Zeit..
Fenster u. Außentüren Tore:	Fenster: 1 Element. Tür: 1 Kunststoffelement. noch nicht vorhanden.
Bodenbelag:	Beton-Sohlplatte roh, ohne Oberbelag.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht bekannt.
Durchgeführte Umbauten/ Modernisierung:	
Instandhaltung	Ausbau und Teile des Rohbaus sind noch nicht fertiggestellt. Instandhaltungsstau umfassend vorhanden, Ausbau seit 2022/2023 nicht fertiggestellt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung, soweit fertiggestellt.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Wohngebäude in einem baulich standsicheren Zustand. Das angebaute Garagengebäude ist seit ca. 2022/2023 frei bewittert, so dass hier eine Überprüfung der vorhandenen Holz-Deckenbalken u.a. durchgeführt werden müssten. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt (hier kein Bausubstanz-/Schadengutachten o.ä.), siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung

Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Einschätzung des Verkehrswertes, ohne Bauteilöffnung, bauphysikalische Messungen o.ä.
Die nachfolgenden Beschreibungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich hierbei nicht um ein Bauschadengutachten!

Wohngebäude:

- Das Wohngebäude ist erst im Rohbau und in Teilen des Ausbaus (Fenster, Haustür, Installationsleitungen in Teilbereichen) fertiggestellt.
Es fehlt noch der Ausbau in den Bereichen: Estrich, Wandputz, Deckenputz/-verkleidung, fertige Installationen Elektro, Wasser, Heizung, Innentüren, Regenfallrohre, Kiesstreifen um das Gebäude u.a.
- Teils fehlende Wärmedämmung im Deckenbereich über OG.
- Eingangstür Einliegerwohnung, fehlende Glasfüllung, provisorisch mit Holzplatte verschlossen.
- Dachüberstand Verkleidung Untersicht in Teilbereich nicht fertiggestellt, geschätzt Länge rd. 6,0 m nicht fertiggestellt:

Garage angebaut:

- Die Garage ist erst überwiegend in Teilen des Rohbaus, überwiegend ohne Ausbau, fertiggestellt.
Die eingebauten Holzdeckenbalken sind sichtbar, nach Angabe seit ca. Ende 2023, sind stärker verwittert, da ungeschützt der Witterung ausgesetzt.
- Es fehlt noch der Ausbau in den Bereichen: Dacheinschalung mit Abdichtung, Oberbelag der Bodenplatte, Wandputz, Deckenverkleidung, Installation Elektro, Fassadenputz oder Verkleidung, Garagentor.

Außenanlage:

- Die Außenanlage ist stark verwildert. Starker Wildwuchs, augenscheinlich ohne Anlage, ohne Befestigung, Zaunkonstruktion o.sonstige Einbauten, soweit erkennbar.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, 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: grundsätzlich gehobene Ausstattung, jedoch nicht fertiggestellt (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel fiktiv um 4,2.(bei Fertigstellung)
Doppelgarage: grundsätzlich gute Ausstattung, jedoch nicht fertiggestellt (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel fiktiv um 4,0.(bei Fertigstellung)

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: nicht modernisiert, noch nicht fertiggestellt.

0 Punkte ModPkt-Modell

Doppelgarage: nicht modernisiert, noch nicht fertiggestellt.

0 Punkte ModPkt-Modell

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.

Einfamilienhaus, Einliegerwohnung und Doppelgarage - Gebäude-Außenhülle:

Dach: sehr gut

Außenwände: sehr gut

Sohlplatte geg. Erdreich: sehr gut

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Gemarkung Brome, Gebäude- und Freifläche Jübarer Ring 1, Flur 2, Flurstück 1030

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage.

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 nicht vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt, Zufahrt zur Garage direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, Gelände gesamt in etwa eben ohne auffällig bedeutsamen Höhenversatz.

Befestigung ohne Befestigung.

Einstellplätze Garage mit 2 Stellplätzen.

Einfriedung nicht vorhanden.

Terrasse nicht vorhanden.

Gartengebäude u.a. nicht vorhanden.

Garten/Grünfläche stark verwilderte Fläche mit Busch-Wildwuchs, ohne Anlage.

Instandhaltung Die Außenanlage ist stark vernachlässigt und verwildert.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht 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

Berechnung		BGF			
Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:					
Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe
Einfamilienhaus NHK Typ 2.32 o.KG,EG,OG,DG o.Ausbau)					
Erdgeschoss		10,76	11,76	126,54	
		-0,51	-3,38	-1,72	124,82
Obergeschoss		10,25	11,76	120,54	<u>120,54</u>
				BGF =	245,36
Einliegerwohnung (angebauter Bereich NHK Typ 2.23 o.KG,EG,Flachdach)					
Erdgeschoss		10,60	8,56	90,74	
		-2,89	-0,87	-2,50	
			-		
		-0,9x0,5	0,865x0,5	-0,39	<u>87,85</u>
				BGF =	87,85
Gesamt					
Einfamilienhaus NHK Typ 2.32 o.KG,EG,OG,DG o.Ausbau)					245,36
Einliegerwohnung (angebauter Bereich NHK Typ 2.23 o.KG,EG,Flachdach)					87,85
Garage					<u>50,59</u>
				BGF =	383,79
Garage					
Erdgeschoss		8,03	6,30	50,59	<u>50,59</u>
				BGF =	50,59

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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.

Grundlage sind die Berechnungen bzw. Flächenangaben in den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, überschlägig auf Plausibilität geprüft u.o. weitere Überprüfung übernommen.

Einfamilienhaus

Wohnfläche						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					
1.01	Büro			12,48	12,48	12,11
1.02	Diele/Garderobe			19,51	19,51	18,92
1.03	WC			2,73	2,73	2,65
1.04	Wohnen/Essen/Küche			56,05	56,05	54,37
1.05	Anschlüsse/HWR			7,79	7,79	7,56
1.06	Vorratskammer			4,95	4,95	4,80
	Erdgeschoss				<u>103,51</u>	100,40

2 Obergeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

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.

2.01	Ankleide	9,03	9,03	8,76
2.02	Bad	12,81	12,81	12,43
2.03	Galerie	19,60	19,60	19,01
2.04	Kind 1	17,10	17,10	16,59
2.05	Kind 2	17,10	17,10	16,59
2.06	Schlafen	13,65	13,65	13,24
2.07	WC	4,68	4,68	4,54
	Obergeschoss		93,97	91,15

Einliegerwohnung (angebauter Bereich)

Wohnfläche						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
3	Erdgeschoss					
3.01	Abstellraum			5,52	5,52	5,35
3.02	Bad			8,25	8,25	8,00
3.03	Diele/Garderobe			9,08	9,08	8,81
3.04	Gäste			12,09	12,09	11,73
3.05	Schlafen			15,05	15,05	14,60
3.06	Wohnen/Essen/Küche			22,38	22,38	21,71
	Erdgeschoss				72,37	70,20

Zusammenstellung Wohnflächen				Fläche/m ²	Summe m ²
1	Einfamilienhaus	Erdgeschoss		100,40	191,56
2		Obergeschoss		91,15	
3	Einliegerwohnung	Erdgeschoss		70,20	70,20
	Gesamt				261,75

Doppelgarage

Nutzfläche						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
4	Erdgeschoss					
4.01	Garage			31,43	31,43	30,49
4.02	Geräte			13,45	13,45	13,05
	Erdgeschoss				44,88	43,53

Zusammenstellung Nutzflächen				Fläche/m ²	Summe m ²
4	Garage	Erdgeschoss		43,53	43,53
	Gesamt				43,53

Die anrechenbare **Wohnfläche** wurde ermittelt EG und OG des Einfamilienhauses und EG der Einliegerwohnung mit gesamt **261,75 m²** (Verweis auf Wohnflächenberechnung aus der Bauakte).

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die zu bewertende Lage: Brome.

Wohnnutzung: Ortsrandlage.

Allgemein gute Wohnlage im Ortsbereich Brome.

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)

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)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. Verweis auf Modellbeschreibung d. Gutachterausschusses.

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „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: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr um 2023 überwiegend fertiggestellt, allerdings ohne Innenausbau

DWG 70 Jahre, RND ca. 68 Jahre im Mittel (Grundlage ist die fiktive Fertigstellung)

Doppelgarage

Baujahr um 2023 überwiegend fertiggestellt, allerdings überwiegend nicht fertiggestellter Innenausbau und teils nicht fertiggestellter Rohbau (Dach)

DWG 60 Jahre, RND ca. 58 Jahre im Mittel (Grundlage ist die fiktive Fertigstellung)

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 Wertermittlungstichtag.

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 :	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage	
Baujahr:	2023	Alter rd.: 2 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 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) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 20 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsok
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der 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 ImmoWertV 2021:

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 Ertragszielung 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 nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt, aus sachverständiger Sicht grundsätzlich als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, wenn Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

In diesem Fall liegen vergleichbare Kauffälle in ausreichender Zahl, aufgrund des Baujahres nach 2020, nicht vor. Weiterhin lässt die Besonderheit, dass das Gebäude im Bereich des Innenausbaus noch nicht fertiggestellt wurde, keine direkte Vergleichbarkeit zu.

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen und somit das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht in diesem Fall nur unterstützend durchzuführen ist. Insbesondere die Besonderheiten der nicht fertiggestellten Baubereiche werden, sachverständig eingeschätzt, durch die Ermittlung des Sachwertes, mit berücksichtigter Marktanpassung durch die Sachwertfaktoren, zutreffender bewertet.

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 Nutzungskonzeption.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Handwritten note: 1-2 nicht zu Standard

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05


Bundesanzeiger
 Bundesanzeiger
 Bundesgesetzblatt für die
 Republik Deutschland
 www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
 Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
 BAnz AT 18.10.2012 B1
 Seite 12 von 49

Gebäudestandard/Standardstufen: **Einfamilienhaus**

Typ	1.33 EG,OG,DB.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände					12	11	23
Dächer					8	7	15
Außentüren und Fenster					11		11
Innenwände und -türen					11		11
Deckenkonstrukt., Treppen					11		11
Fußböden					5		5
Sanitäreinrichtung					3	6	9
Heizung					9		9
Sonstige tech. Ausstattung					6		6
Summe:		0	0	0	76	24	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	785	870	1000	1205	1510
----------------------------	-----	-----	------	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0	=	0
Standardstufe	3	x	0	=	0
Standardstufe	4	x	0,76	=	3,04
Standardstufe	5	x	0,24	=	1,2
Standardstufe im mittel				=	4,2

Gebäudestandard/Standardstufen: Einliegerwohnung (angebaut)

Typ	1.23 EG.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände					12	11	23
Dächer					8	7	15
Außentüren und Fenster					11		11
Innenwände und -türen					11		11
Deckenkonstrukt., Treppen					11		11
Fußböden					5		5
Sanitäreinrichtung					9		9
Heizung					9		9
Sonstige tech. Ausstattung					6		6
Summe:		0	0	0	82	18	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	920	1025	1180	1420	1775
--	-----	------	------	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0	=	0
Standardstufe	3	x	0	=	0
Standardstufe	4	x	0,82	=	3,28
Standardstufe	5	x	0,18	=	0,9
Standardstufe im mittel				=	4,2

Kostenkennwerte: Einfamilienhaus

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010	
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.33	Einfamilienhaus	
Baujahr:	2023	GND.Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2010 Grundwert (€/m ² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m ² BGF)	
1	785	0	0	0	
2	870	0	0	0	
3	1000	0	0	0	
4	1205	76	0,76	915,8	
5	1510	24	0,24	362,4	
Herstellungskosten:		100	1	1.278	

Kostenkennwerte: **Einliegerwohnung**

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einliegerwohnung	Typ:	1.23	Einliegerwohnung	
Baujahr:	2023	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
1	920	0	0	0	
2	1025	0	0	0	
3	1180	0	0	0	
4	1420	76	0,76	1079,2	
5	1775	24	0,24	426	
Herstellungskosten:		100	1	1505,2	

Kostenkennwerte: **Doppelgarage**

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Garage	Typ:	14.1	Garage	
Baujahr:	2023	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
3	245	0	0,00	0	
4	485	100	1,00	485	
5	780	0	0,00	0	
Herstellungskosten:				485	

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 ImmoWertV 2021		
Gebäude		Einfamilienhaus	Einliegerwohnung	Doppelgarage
Geschosse		KG, EG, DG	EG	EG
Nutzungsart		Wohnen	Wohnen	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung		2023	2023	2023
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6				
Alter	Jahre	2	2	2
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen				
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	70	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		68	68	58
NHK 2010 - Typ :		1.33	1.23	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Einliegerwohnung	Doppelgarage
Standardstufe		4,2	4,2	4,0
BGF / m²		245,36	87,85	50,59
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	1278,2	1505,2	485
Anpassung:	1	1278,2	1505,2	485
Baupreisindex	2010 = 100 / II 2025 = 1,886	1,886	1,886	1,886
Summe:		591.479,94	249.377,86	46.274,26
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	70/70	70/70	60/60
Abschreibung linear, Angabe in %		97	97	97
entspricht	Faktor :	0,97	0,97	0,97
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		574.580,51	242.252,78	44.731,79
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0	0
Summe		574.580,51	242.252,78	44.731,79
Vorläufiger Gebäudesachwert		574.580,51	242.252,78	44.731,79

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Brome 2041
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	1030
Größe, m ² :			1001
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	1.030	80.080
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus	Bereich Typ 2.33	574.581
3.2	Einliegerwohnung	Bereich Typ 2.23	242.253
3.3	Doppelgarage		44.732
Zwischensumme Gebäude			861.565
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			949.645
Marktanpassungsfaktor :		0,7749	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			735.859
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		0
4.1	Baumängel und Schäden		
4.2	Abschlag überwiegend nicht ausgeführter Ausbau! Nicht ausgeführter Gebäudeausbau pauschal, Abschlag fiktiv um -35		-302.000
4.3	Bauschäden und Mängel		-3.000
4.4	Wagnisabschlag Innenausbau nach Angabe überwiegend in Eigenleistung erstellt, Keine Gewährleistungsansprüche im Schadenfall o. ä. Pauschaler Abschlag Sachwert fiktiv gewählt um - 5% Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt: 0,05		-28.000
Sachwert mit Marktanpassung :			rd. 402.859

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 Gifhorn:

Auswertung für freistehende 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	80	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	949.645	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	0,55	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		<u>Einfluss:</u>
. Korrekturfaktor Wohnfläche	1,07	
. Korrekturfaktor Bodenrichtwert	1,00	
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,99	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	1,33	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,7749	

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 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 Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände
 Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
 pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude:

- Das Wohngebäude ist erst im Rohbau und in Teilen des Ausbaus (Fenster, Haustür, Installationsleitungen in Teilbereichen) fertiggestellt.

Es fehlt noch der Ausbau in den Bereichen: Estrich, Wandputz, Deckenputz/-verkleidung, fertige Installationen Elektro, Wasser, Heizung, Innentüren, Regenfallrohre, Kiesstreifen um das Gebäude u.a.

Für den fehlenden Gebäudeausbau wird ein pauschaler Abzug von 35 % des vorläufigen Sachwertes sachverständig eingeschätzt.

Ermittlung des Abzugs auf Grundlage der veröffentlichten Werte des BKI Baukosteninformationszentrums für:

Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert mittlerer bis hoher Standard, Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche:

Rohbau um 42%, Ausbau 40%, Technische Anlagen 18%

Ausgeführt nach pauschaler augenscheinlicher Einschätzung:

Rohbau 42%, Ausbau rd. zu 15% (Fenster, Wärmedämmverbundsystem), Techn.Anlage zu 8%

Summe ausgeführt ca. 65%. Somit fehlende Leistungsbereiche um 35%

Kostenberechnung (Einzelwerte aus der 9.2 Sachwertberechnung übernommen):

574.581 + 242.253 + 44.732 = 861.565 - 35% = 301.548 Euro.

Fiktiver Abschlag für nicht fertiggestellten Ausbau u.ä. gerundet ca. 302.000,-

Zusätzlich wird ein Wagnisabschlag von ca. 5 % vorgenommen, da die Arbeiten nach Angabe teils in Eigenleistung erstellt wurde und somit keine Gewährleistung besteht. 28.000,-

- Eingangstür Einliegerwohnung, fehlende Glasfüllung, provisorisch mit Holzplatte verschlossen. 500,-

- Dachüberstand Verkleidung Untersicht in Teilbereich nicht fertiggestellt, geschätzt Länge rd. 6,0 m.
Reparatur/Fertigstellung 1.000,-

Garage angebaut:

- Die Garage ist erst überwiegend in Teilen des Rohbaus, überwiegend ohne Ausbau, fertiggestellt. Die eingebauten Holzdeckenbalken sind sichtbar, nach Angabe seit ca. Ende 2023, sind stärker verwittert, da ungeschützt der Witterung ausgesetzt.
- Es fehlt noch der Ausbau in den Bereichen: Dacheinschalung mit Abdichtung, Oberbelag der Bodenplatte, Wandputz, Deckenverkleidung, Installation Elektro, Fassadenputz oder Verkleidung, Garagentor.

Die Kosten für die eingeschätzte Wertbeeinflussung ist in dem zuvor aufgeführten Abzug enthalten.

Außenanlage:

- Die Außenanlage ist stark verwildert. Starker Wildwuchs, augenscheinlich ohne Anlage, ohne Befestigung, Zaunkonstruktion o. sonstige Einbauten, soweit erkennbar.
Pauschal Grundstück freimachen u.ä. 1.500,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 333.000,- 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 **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.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- o Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- o Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- o Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- o 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, Gemarkung Brome, Gebäude- und Freifläche Jübarer Ring 1, Flur 2, Flurstück 1030

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer angebauten Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.

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

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**
Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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) 80,-€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	1.001 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

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: leicht über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Brome	Blatt:	2041		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Brome		
Flur	2	Flurstück	1030		
Nutzung	wohnen	Größe	1001 m ²		
B-Plan	vorhanden	Bebauung	Wohnhaus, Einliegerwohnung		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			80 W	EUR/m ²	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	80	EUR/m ²	
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	80	EUR/m ²	
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2025	24.07.2025	x	1,00	B01
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 (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		1	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			=	80,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	80,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				80,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	1.001	m ²
Bodenwert :				80.080	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

Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage		
Lage:	Brome		
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	2023
Baujahr : Ursprung	2023	Modernisg.-Punkte ca.:	0
Restnutzungsdauer (RND):	68 Jahre	Alter in Jahren:	2
Wohnfläche, m² :	261,75	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m² :	80 W	Standardstufe	4,2
Grundstücksgröße, m² :	1001	Garage/Doppelgarage	1

Grundstücksmarktdaten 2025	Landkreis	Gifhorn	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd.:	2.250		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
			Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem. 80 €/m²	ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdat Brome (Nordkreis)		0,92
Grundstück :	Fläche, m² = 1.001	Mittelwert = 816	
Besonderheiten	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten:		1,04
	keine bekannt.		1,00
Gebäude :	Konstruktion: Massiv		1,00
Grundriss	Moderne Grundrissgestaltung	Anpassung fiktiv rd.:	1,15
Standardstufe	4,2	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten:	1,45
	Keller ohne	Umrechnungskoeff. nicht ausgewiesen	1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.		
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.: 0	siehe Baujahr	1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	261,75	über Mittelwert von : 150	
	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten:		0,76
Garage	1	Doppelgarage (zusätzl. Stellplatz Korrekturfaktor	1,01
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		1,22
<u>Vorläufiger Vergleichswert €/m²:</u>			
2.250	x	1,22	= 2.756 €/m²
2.756	x	261,8	= 721.271 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Baumängel und Schäden			
Abschlag überwiegend nicht ausgeführter Ausbau!			
Gebäude im Rohbauzustand, kein Ausbau vorhanden! fiktiv um -35%, Faktor aus dem Sachwert abgeleitet und sachverständig eingeschätzt:			-303.000 Euro
Bauschäden u.a. Mängel			-3.000
Wagnisabschlag			
Mauerarbeiten, Innenausbau nach Angabe überwiegend in Eigenleistung erstellt, Keine Gewährleistungsansprüche im Schadenfall o. ä.			
Pauschaler Abschlag fiktiv gewählt um - 5%, Faktor aus dem Sachwert abgeleitet und sachverständig eingeschätzt:			-28.000 Euro
Vorläufiger Vergleichswert:			387.271 Euro

4.2 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 unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus mit Einliegerwo	Stichtag:	24.07.25
BRW:	80	€/m ²
Baujahr :	2023	
Wohnfläche:	261,8	m ²
Grundstücksgröße:	1001	m ²
Standardstufe	4,2	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	0	
Lage i.Kreis: Brome	1	Nordkreis

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittel	
BRW:	120	€/m ²
Baujahr : modifiziert	1981	
Wohnfläche: mittlerer Wert	150	m ²
Grundstücksgröße:	850	m ²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	2	

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

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

Rückauflassungsvormerkung für den Flecken Brome. Bewilligung vom 21.08.2020.

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

Über das Vermögen der Miteigentümerin wurde das **Insolvenzverfahren** eröffnet. Eingetragen am 22.11.2024.

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

Über das Vermögen des Miteigentümers wurde das **Insolvenzverfahren** eröffnet. Eingetragen am 22.11.2024.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K (26/24). Eingetragen am 28.11.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Brome, Flur 2, Flurstück 1030

Auskunft Bauamt Landkreis Gifhorn:

„Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast eingetragen**“.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Brome Blatt 2041, Jübarer Ring 1 besteht aus dem Flurstück 1030, Flur 2, Gemarkung Brome und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.

Das Wohngebäude und die Garage sind erst im Rohbau und in Teilen des Ausbaus (Fenster, Haustür, Installationsleitungen in Teilbereichen) fertiggestellt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Lage von Brome in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum 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 Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes gehoben eingeordnet.

Mit gesamt ca. 261,75 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich im Einfamilienhaus auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 191,56 m² und in der Einliegerwohnung auf das Erdgeschoss mit ca. 70,20 m².

Die Gebäude befinden sich im Rohbauzustand, der Ausbau fehlt größtenteils, wie zuvor unter 5. detailliert beschrieben wurde.

Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch rechteckig geschnitten. Das Gelände ist größtenteils eben, ohne signifikante Höhenunterschiede.

Die Außenanlage mit kleiner nördlicher Gartenfläche, Anlage ist noch nicht angelegt und befindet sich in stark verwildertem Zustand.

Eine Grundstückszufahrt befindet sich direkt vom öffentlichen Straßenbereich im südlichen Bereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 1.001 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Brome als grundsätzlich einfachere Wohnlage im Landkreis eingeordnet, mit einem Bodenrichtwert mit 80,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren 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:

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt:	
Sachwert, marktangepasst	= 402.859 Euro
Vergleichswert, marktangepasst	= 387.271 Euro
Sachwert, marktangepasst	= 402.859 Euro
Verkehrswert abgeleitet aus dem Sachwert mit Marktanpassung	
eingeschätzt gerundet mit	403.000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Brome 2041
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Brome
Flur	2
Flurstück	1030
Gebäude- und Freifläche	Jübarer Ring 1
Größe	1.001 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 403.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

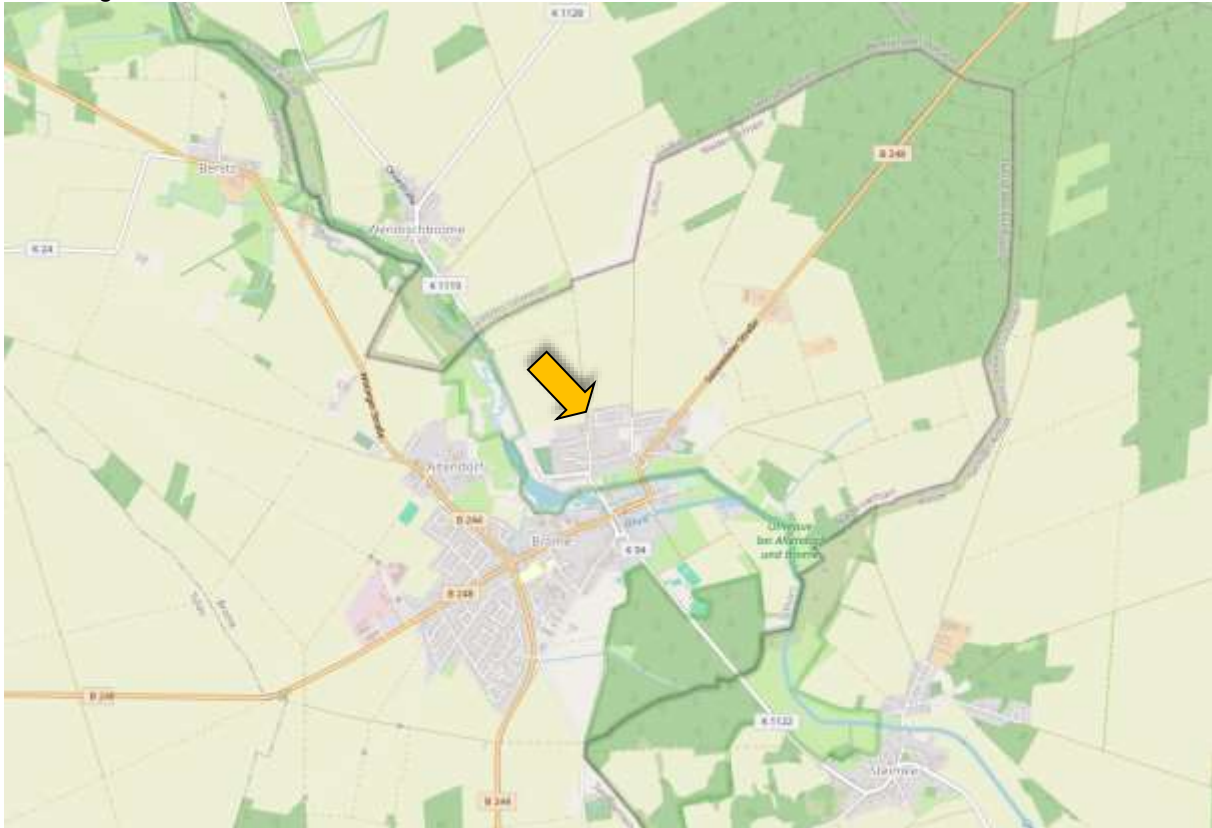
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 25.08.2025

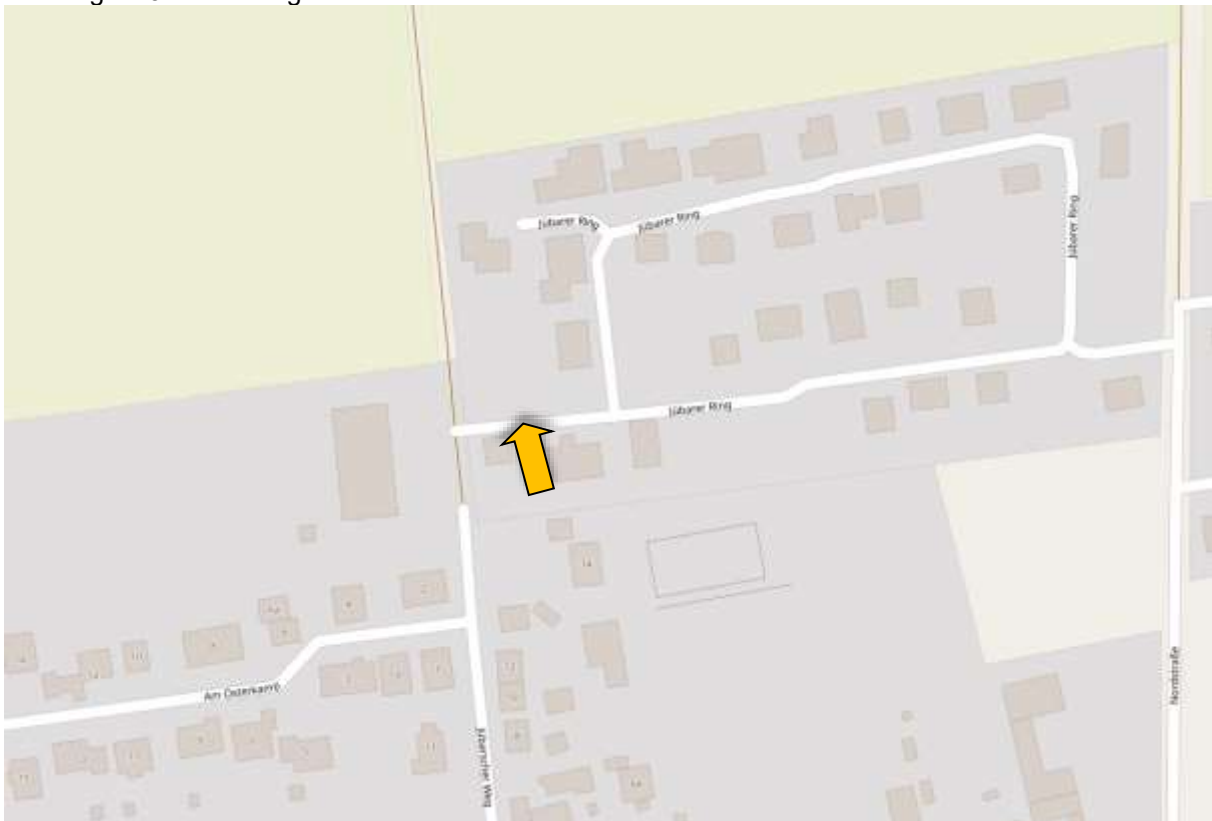
Sachverständiger

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage – Brome



Mikrolage – Jübarer Ring



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 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,

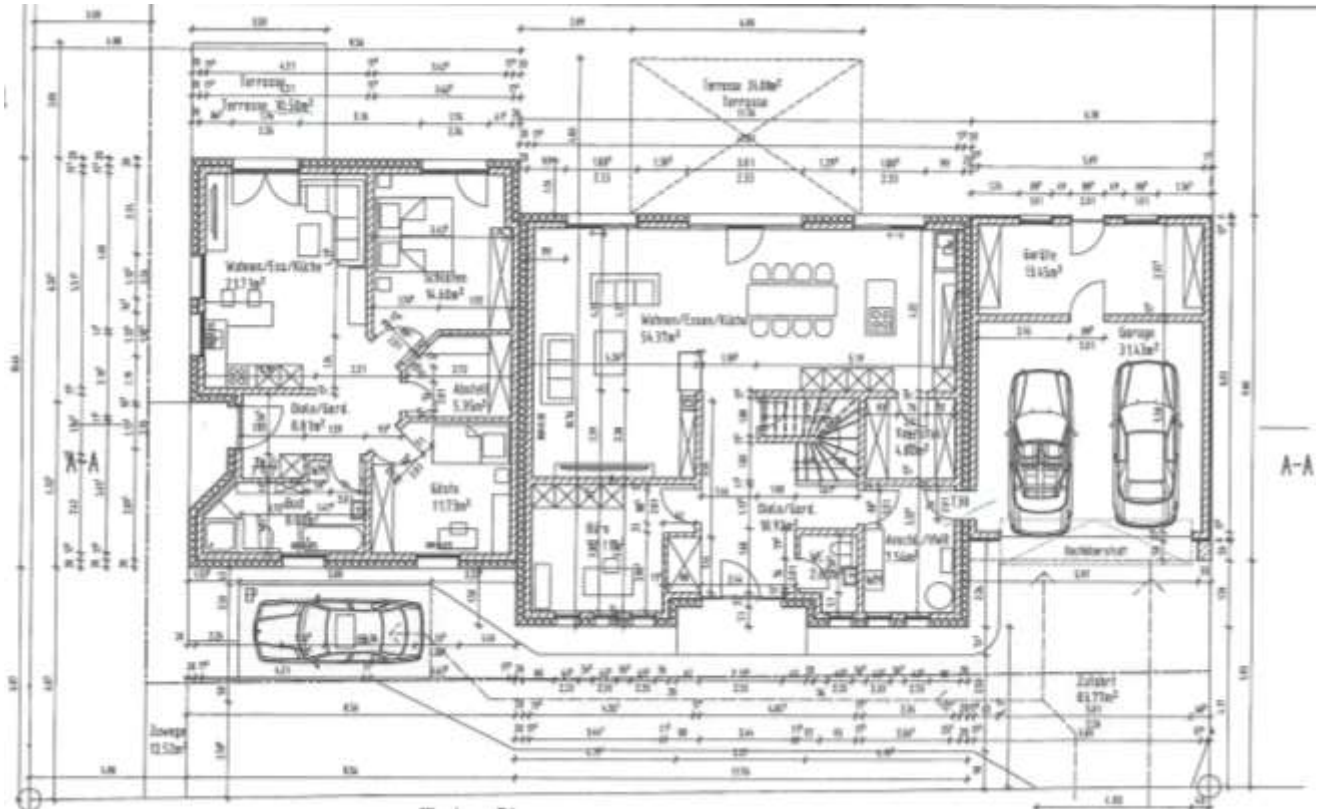
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

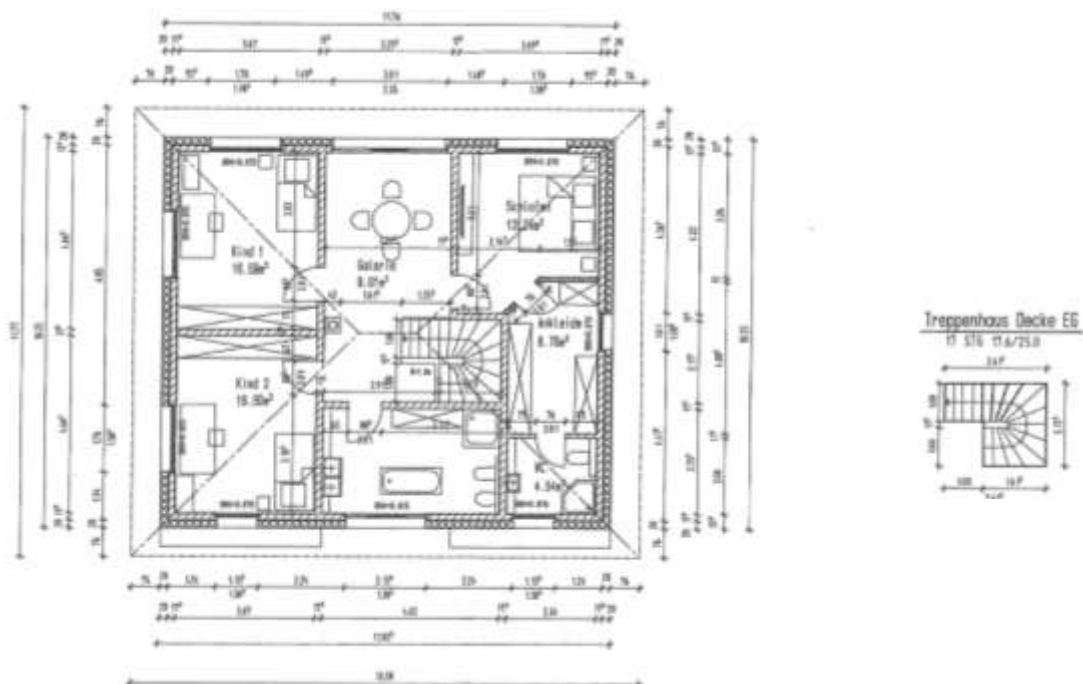
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Einfamilienhaus mit angebauter Einliegerwohnung und Doppelgarage

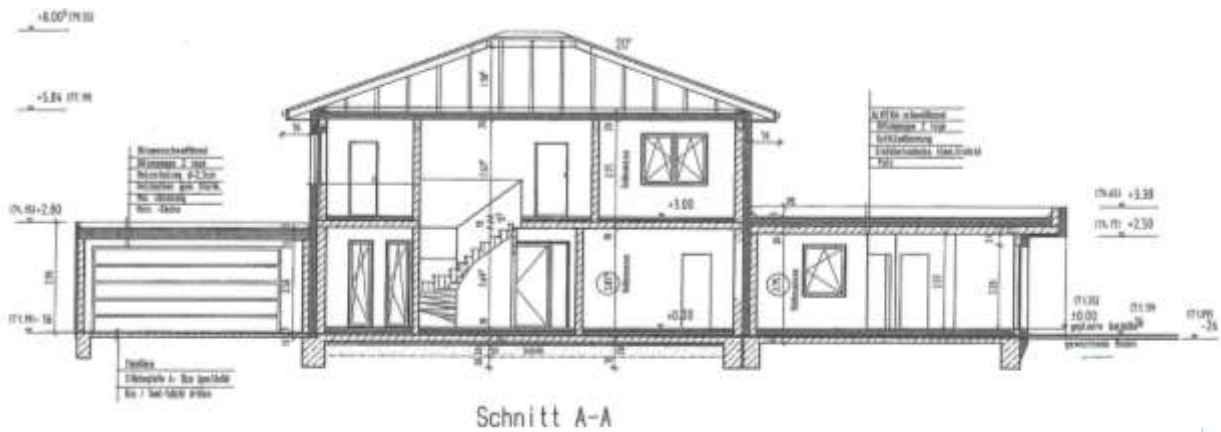
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Ansichten



21. Sonstige Anlagen

Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den hier exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: <u>Haus EG</u> Fläche		DATUM/ZEIT: 18.04.2020 10:17		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3,0%	GF
Büro	2.085*3.445	7.11 m ²		
	4.263*1.260	5.37 m ²		
	Summe GF:	12.48-	0.37 =	12.11 m ²
Diele/Gard.	3.318*1.440	4.78 m ²		
	0.240*2.441	0.59 m ²		
	2.671*3.425	9.15 m ²		
	3.600*1.385	4.99 m ²		
Summe GF:	19.51-	0.58 =	18.92 m ²	
WC	0.572*1.505	0.86 m ²		
	2.015*0.928	1.87 m ²		
Summe GF:	2.73-	0.08 =	2.65 m ²	
Wohn/Ess/Küche	11.010*4.220	48.46 m ²		
	4.263*0.055	0.23 m ²		
	2.235*3.883	8.63 m ²		
	0.400*1.835	0.73 m ²		
Summe GF:	56.05-	1.68 =	54.37 m ²	
Grundfläche Haus EG				88.05 m ²
WOHNFLÄCHE:				88.05 m ²
			SEITE:	1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung			Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: Fläche		DATUM/ZEIT: 18.04.2020 10:17		
Haus OG		ERSTELLER: _____		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Ankleide	2.342+3.165	7.41 m ²		
	0.5+(2.342+1.495)+0.847	1.82 m ²		
	Summe GF:	9.03-	0.27 =	8.76 m ²
Bad	4.650+2.755	12.81 m ²		
	Summe GF:	12.81-	0.38 =	12.43 m ²
Galerie	3.288+4.395	14.45 m ²		
	0.5+(2.037+2.033)+2.175	4.43 m ²		
	0.5+(0.881+0.879)+1.000	0.88 m ²		
	-(0.400+0.400)	-0.16 m ²		
	Summe GF:	19.60-	0.59 =	19.01 m ²
Kind 1	4.663+3.668	17.10 m ²		
	Summe GF:	17.10-	0.51 =	16.59 m ²
Kind 2	4.663+3.668	17.10 m ²		
	Summe GF:	17.10-	0.51 =	16.59 m ²
Schlafen	0.5+(2.145+1.185)+0.960	1.60 m ²		
	3.697+3.260	12.05 m ²		
	Summe GF:	13.65-	0.41 =	13.24 m ²
WC.	2.000+2.342	4.68 m ²		
	Summe GF:	4.68-	0.14 =	4.54 m ²
Grundfläche Haus OG				91.16 m ²
WOHNFLÄCHE				91.16 m ²
			SEITE:	1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Aufstufung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Fläche Einligerwohnung		DATUM/ZEIT: 18.04.2020 10:15		
		ERSTELLER: _____		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Abstel	2.720*1.313	3.57 m ²		
	0.5*(2.720+1.870)*0.850	1.95 m ²		
	Summe GF:	5.52-	0.17 =	5.35 m²
Bod	0.565*1.475	0.83 m ²		
	1.855*3.325	6.17 m ²		
	0.5*(1.855+0.970)*0.885	1.25 m ²		
Summe GF:	8.25-	0.25 =	8.00 m²	
Diele/Gard.	0.5*(0.621+1.526)+0.905	0.97 m ²		
	0.5*(1.526+0.175)+1.308	1.11 m ²		
	1.554*3.210	4.99 m ²		
	0.5*(1.554+0.648)+0.905	1.00 m ²		
	0.625*1.620	1.01 m ²		
Summe GF:	9.08-	0.27 =	8.81 m²	
Gäste.	3.625*2.523	9.14 m ²		
	0.5*(3.625+2.690)*0.935	2.95 m ²		
Summe GF:	12.09-	0.36 =	11.73 m²	
Schlafen	0.200*2.664	0.53 m ²		
	0.5*(1.711+0.099)	0.08 m ²		
	0.5*(1.140+1.280)	0.73 m ²		
	3.425*4.004	13.71 m ²		
Summe GF:	15.05-	0.45 =	14.60 m²	
Wohnen/Ess/Küche	5.526*2.902	16.04 m ²		
	0.5*(5.526+4.175)+1.308	6.34 m ²		
Summe GF:	22.38-	0.67 =	21.71 m²	
Grundfläche Einliger				70.20 m²
WOHNFLÄCHE:				70.20 m²
			SEITE:	1

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Fläche		DATUM/ZEIT: 18.04.2020 10:23		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Garage				
Garage	5.500*5.890	32.40 m ²		
		Summe GF:	32.40-	0.97 = 31.43 m ²
Geräte	2.355*5.890	13.87 m ²		
		Summe GF:	13.87-	0.42 = 13.45 m ²
		Grundfläche Garage:		44.88 m ²
Haus EG				
Anschl./HWR	3.325*2.342	7.79 m ²		
		Summe GF:	7.79-	0.23 = 7.56 m ²
Vorrastk,	2.115*2.342	4.95 m ²		
		Summe GF:	4.95-	0.15 = 4.80 m ²
		Grundfläche Haus EG		12.36 m ²
		NUTZFLÄCHE		57.24 m ²
			SEITE:	1

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: wurden durch die Eigentümer zur Veröffentlichung freigegeben.



Südostansicht. Blick von der Straße auf das Wohngebäude und die angebaute Einliegerwohnung



Nordwestansicht, Blick vom Garten











Nicht fertiggestellter Innenausbau!









Doppelgarage

