

Kein Original
Gutachten!

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

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



**Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar**

Datum: 04.04.2022
Az.: 22011925

GUTACHTEN

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

**Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 38440 Wolfsburg, Reichenberger Ring 41**



Grundbuch: Wolfsburg
Blatt: 6890
Ifd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Wolfsburg
Flur: 16
Flurstück: 482

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 09.03.2022
ermittelt mit

275.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3 - 4
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
3. Gebäudebeschreibung	6
3.1 Art des Gebäudes	7
3.2 Ausführung und Ausstattung	7 - 10
3.3 Raumaufteilung	10
3.4 Nebengebäude u.ä.	10
3.5 Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11 - 12
4.2 Bodenwertermittlung	12 - 13
4.3 Sachwertermittlung	14 - 16
4.4 Ertragswertermittlung	17 - 19
4.5 Verkehrswert	20
5. Verzeichnis der Anlagen	21
1. Fotos	22
2. Übersichtspläne	23
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	24
4. Auszug aus Bodenrichtwertkarte	25
5. Grundrisszeichnung Kellergeschoss	26
6. Grundrisszeichnung Erdgeschoss	27
7. Grundrisszeichnung Obergeschoss	28
8. Grundrisszeichnung Dachgeschoss	29
9. Kopie Grundbuchauszug Abteilung II	30



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 10.01.2022 Geschäftsnummer: 19 K 33/21
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke)
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin: 24.02.2022, 2. Termin: 09.03.2022</u>
Teilnehmer am Ortstermin:	Da an dem 1. und 2. Ortstermin die Eigentümer nicht anwesend waren und keine Zugangsmöglichkeit zum Objekt gegeben war, wurde am 2. Ortstermin eine äußerliche Augenscheinnahme durch den Sachverständigen durchgeführt. Die Schuldner wurden im Ladungsschreiben zum Ortstermin darauf hingewiesen, dass bei einer Zutrittsverweigerung eine Begutachtung des Sachverständigen auf der Grundlage der äußerlichen Inaugenscheinnahme vorgenommen und der Wert der Innenausstattung geschätzt wird. Die Schuldner wurden des Weiteren darauf hingewiesen, dass Wertabweichungen bestehen können.
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2022
Qualitätsstichtag:	09.03.2022
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.



Beschränkungen oder Beanstandungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Verdacht auf Hausschwamm:

Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahe kann keine Aussage getroffen werden.

Energieausweis:

nicht bekannt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

Ort und Einwohnerzahl:

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

Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):

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

Die zu bewertende Zweifamilien-Doppelhaushälfte ist im westlichen Stadtbereich von Wolfsburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wolfsburg beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 500 m entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bus-haltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

mittlere Wohnlage

Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzung, zweigeschossige Bauweise

Immissionen:

keine

topographische Grundstückslage:

eben

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):

Grundstücksgröße:

Flur 16, Flurstück 482 = 361 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück



Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Gebäudes als Doppelhaushälfte

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Wolfsburg, Blatt 6890, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 9 aufgeführte Eintragungen.

Auftragsgemäß wurden die Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft der Stadt Wolfsburg nicht.



Festsetzungen im Bebauungsplan: WR = reines Wohngebiet, geschlossene, zweigeschossige Bauweise

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): erschlossenes, baureifes Land

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Objekt nicht gewährt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer äußerlichen Augenscheinnahme und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurde das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Ausstattung in einem für das Baujahr und den teilweise erfolgten Umbaumaßnahmen zeittypischen Zustand befindet. Abweichungen können aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme bestehen.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.



3.1 Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus als Zweifamilien-Doppelhaushälfte; Das Gebäude ist unterkellert und es wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss teilausgebaut ist.

Baujahr:

1957

Modernisierung:

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude augenscheinlich teilweise modernisiert wurde.

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken: Kellergeschoss: massive Decke

Erdgeschoss: massive Decke

Obergeschoss: massive Decke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Fußböden:

Keller: Beton

Wohn- und Schlafräume: teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag

Sanitärräume: teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag

Küchen: Kunststoffbelag

Flure: Kunststoffbelag

Terrasse: Beton

Innenansichten:

Tapeten

Sanitärräume: teilweise Fliesen



	Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung teilweise aus Aluminium, teilweise aus Klinker, überwiegend Außenrollläden
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	Röhrenspantüren teilweise mit Holzfurnier, teilweise mit Anstrich
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
Treppen:	Geschosstreppen:	geschlossene Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	Betontreppe
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
	Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad/WC (EG.):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	Bad/WC (OG.):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	WC (DG.):	WC, Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattungen:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Fernwärmeheizung, Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer (elektrisch)
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine bekannt



Außenansicht:	Rauputz mit Anstrich
Sockel:	glatt verputzt und gestrichen
Schornsteine:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion: einfaches Holzdach mit Aufbau (Gaube), ohne Dämmung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Zustand:	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Es wird davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 nicht gegeben ist.
Belichtung und Besonnung:	Es wird davon ausgegangen, dass die Belichtung und Besonnung ausreichend ist.
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. <u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über ggf. im Inneren bestehende Baumängel und Bauschäden getroffen werden. Ggf. bestehende Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden ist.
Funktionsprüfung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.



Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen Wohnstandard entspricht.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Feuchtigkeits- und Putzschäden an Kelleraußentreppe
- Reparatur Wegebefestigung
- Reparatur Terrasse
- Erneuerung Überdachung Kelleraußentreppe
- Reparatur Dachdeckung

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über ein ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

3.3 Raumaufteilung:

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur, Heizungskeller

Erdgeschoss: Wohnung 1: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Terrasse

Obergeschoss: Wohnung 2: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Dachgeschoss: 3 Bodenkammern, Flur, WC,

3.4 Nebengebäude u.ä.:

keine

3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Wegebefestigung



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 38440 Wolfsburg, Reichenberger Ring 41, zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Wolfsburg
Blatt: 6890
Ifd. Nr.: 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfsburg	16	482	361 m ²
Gesamt			361 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur informativ bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).



Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modelkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen. Der jeweilige Sach- und Ertragswert wurde unter Hinzuziehung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt.

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks gemäß der Richtwertkarte für Wolfsburg **210,00 €/m² inklusive** Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet W = Wohnbaufläche, Einzel- und Doppelhäuser

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert			210,00 €/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an			
– den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks			
• Wertanteil für die Erschließung u.ä. (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021)		+	0,00 €/m ²
<hr/>			
Bodenrichtwert mit dem			
– beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks			210,00 €/m ²
– die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV 2021) (0,00 %)			0,00 €/m ²
Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramts keine Wertveränderung eingetreten.			
– den Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021), namentliche:			
• die Geschossflächenzahl (GFZ)	(0,00 %)		0,00 €/m ²
• die Grundflächenzahl (GRZ)	(0,00 %)		0,00 €/m ²
• die Lage	(0,00 %)		0,00 €/m ²
• die Größe	(0,00 %)		0,00 €/m ²
• die Anzahl der Vollgeschosse	(0,00 %)		0,00 €/m ²
• die Grundstückstiefe	(0,00 %)		0,00 €/m ²
<hr/>			
			= +/- 0,00 €/m ²
Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.			+/- 0,00 €/m ²
<hr/>			
angepasster Bodenrichtwert rd.			210,00 €/m²

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2022 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	361,00 m ²	210,00 €/m ²	75.810,00 €

Grundstücksfläche insgesamt: 361,00 m² **Bodenwert ins.:** 75.810,00 €



4.3 Sachwertermittlung

Gebäude	Zweifamilien-Doppelhaushälfte		
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none">■ umbauter Raum■ Bruttogrundfläche (BGF)■ Wohn-/Nutzfläche)	rd. 318,00 m ²		
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) ¹⁾ <ul style="list-style-type: none">■ Kostenkennwert im Basisjahr (2010)	640,00 €/m ²		
Baupreisindex 09.03.2022 in € (2010 = 100)	146,9		
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none">■ am Wertermittlungsstichtag	940,00 €/m ²		
Herstellungswert (inklusive BNK) <ul style="list-style-type: none">■ Normgebäude■ besondere Bauteile²⁾■ besondere (Betriebs)Einrichtungen²⁾	298.920,00 € 2.989,00 € 0,00 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	301.909,00 €		
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none">■ Jahre GND (= Gesamtnutzungsdauer)■ Jahre RND (= Restnutzungsdauer)■ prozentual■ Betrag	lineare Wertminderung 70 Jahre 24 Jahre 66,00 % - 199.260,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	102.649,00 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	102.649,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen²⁾	+ 6.159,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	= 108.808,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.810,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 184.618,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor²⁾	x 1,55
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 286.158,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾	- 10.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	= 276.158,00 €
	rd. 276.000,00 €

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

2) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde aus den Berechnungen der Bauakte entnommen. Abweichungen können bestehen.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wurde gemäß ImmoWertV linear vorgenommen.

Restnutzungsdauer:

Aufgrund der angenommenen Modernisierungsarbeiten hat sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen abgeleitet (vgl. Anlage 4 SW-RL).

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert
Kelleraußentreppe	1 % vom Herstellungswert (Normgebäude) (298.920,00 € x 0,01 = rd. 2.989,00 €)
Summe	2.989,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Gartenanlagen und Pflanzungen Wegebefestigung	6 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (102.649,00 € x 0,06 = rd. 6.159,00 €)
Summe	6.159,00 €



Objektspezifischer Sachwertfaktor:

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

Für den v.g. rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert halte ich einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg in Höhe von **1,55** für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 10.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 10.000,00 €

• **Einzelberechnung zu dem Reparaturstau**

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
Feuchtigkeits- und Putzschäden an Kelleraußentreppe	
Reparatur Wegebefestigung	
Reparatur Terrasse	- 10.000,00 €
Erneuerung Überdachung Kelleraußentreppe	
Reparatur Dachdeckung	
Summe	- 10.000,00 €

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



4.4 Ertragswertermittlung

Mieteinheiten	Nutz-bzw. Wohnfläche (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich(€)
Wohnung 1 (EG.)	rd. 60,00	10,00	600,00	7.200,00
Wohnung 2 (DG.)	rd. 59,00	10,00	590,00	7.080,00

jährliche (Netto-Kalt)Miete		14.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV-2021)		
Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrages	-	286,00 €
Instandhaltungskosten 12,20 € x 119,00 m ² / Wfl.	-	1.452,00 €
Verwaltungskosten 312,00 € x 1 Zweifamilienhaus p.a.	-	312,00 €
in Prozent rd. 14,0 %		
Jährlicher Reinertrag	=	12.230,00 €
Reinertrag des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung; Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
2,50% von 75.810,00 € (objektspezif.Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)	-	1.895,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	10.335,00 €
Barwertfaktor (gem.§ 34 ImmoWertV 2021) bei p = 2,50 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren modifizierter Restnutzungsdauer	x	17,89
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	184.893,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.810,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	-	10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	=	250.703,00 €
		rd. 251.000,00 €

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:

Wohnflächen:

Die Wohnflächen wurden aus den Berechnungen der Bauakte entnommen und vor Ort um die anteilig anrechenbare Wohnfläche der Terrasse im Erdgeschoss ergänzt. Abweichungen können bestehen.

Mieten und Mieter:

Die o.g. Mieten werden für Wolfsburg als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der Ausstattung und der Lage des zu bewertenden Objekts angenommen. Es sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften beträgt 2,5 %. Unter Berücksichtigung der Lage und der modifizierten Restnutzungsdauer halte ich den v.g. Liegenschaftszinssatz als objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für angemessen.

Barwertfaktor:

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) wurde gemäß § 34 ImmoWertV 2021 nach folgender Formel ermittelt:

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

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 10.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 10.000,00 €

• **Einzelberechnung zu dem Reparaturstau**

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
Feuchtigkeits- und Putzschäden an Kelleraußentreppe	
Reparatur Wegebefestigung	
Reparatur Terrasse	- 10.000,00 €
Erneuerung Überdachung Kelleraußentreppe	
Reparatur Dachdeckung	
Summe	- 10.000,00 €

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



4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren orientieren. Der Sachwert des Grundstücks wurde mit rd. **276.000,00 €** nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert des Grundstücks beträgt rd. **251.000,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 38440 Wolfsburg, Reichenberger Ring 41,

Grundbuch:	Wolfsburg	Kataster:	Gemarkung:	Wolfsburg
	Blatt: 6890		Flur:	16
	lfd. Nr. 1		Flurstück:	482

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2022 mit rd. **275.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

04. April 2022

der Sachverständige



5. Verzeichnis der Anlagen

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

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



Anlage 1: Fotos



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht Terrasse



Ansicht Kelleraußentreppe mit Vorbau

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 01.01.2022

Gemeinde: Wolfsburg, Stadt

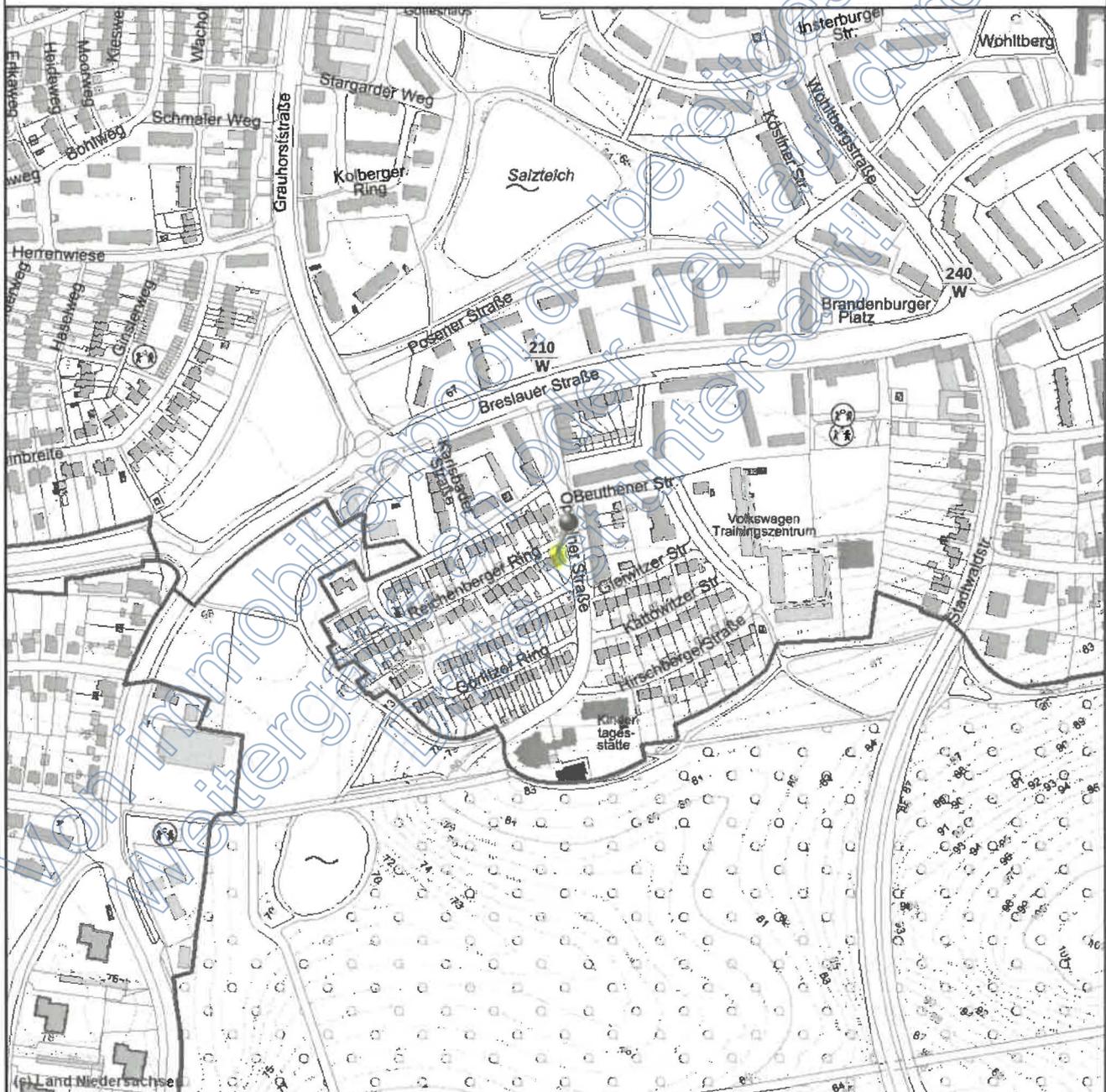
Straße: Reichenberger Ring

Hausnummer: 41

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)210 B (09100079)240 B (09100081)

W EFH ed

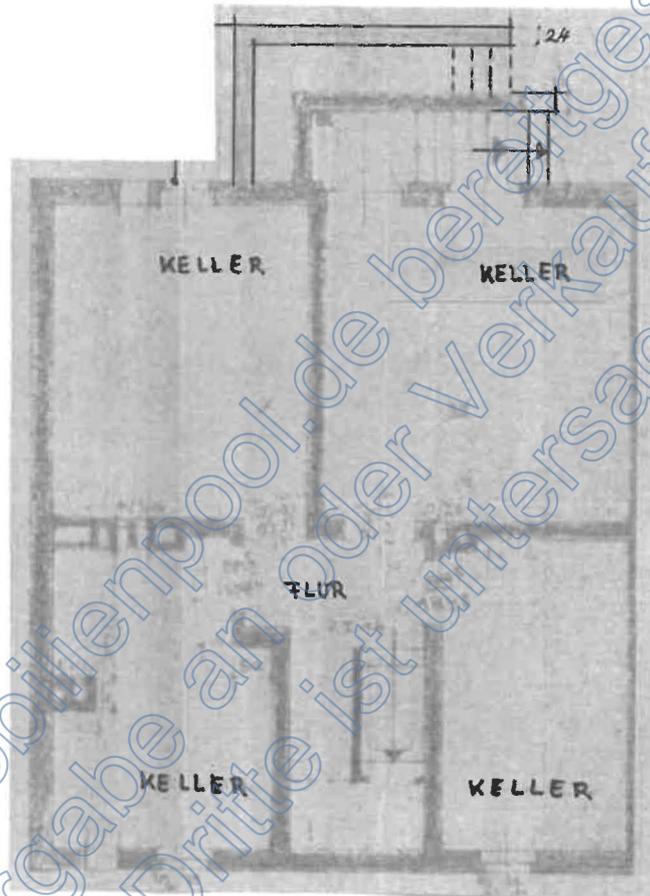
W MFH



0 100 m 200 m

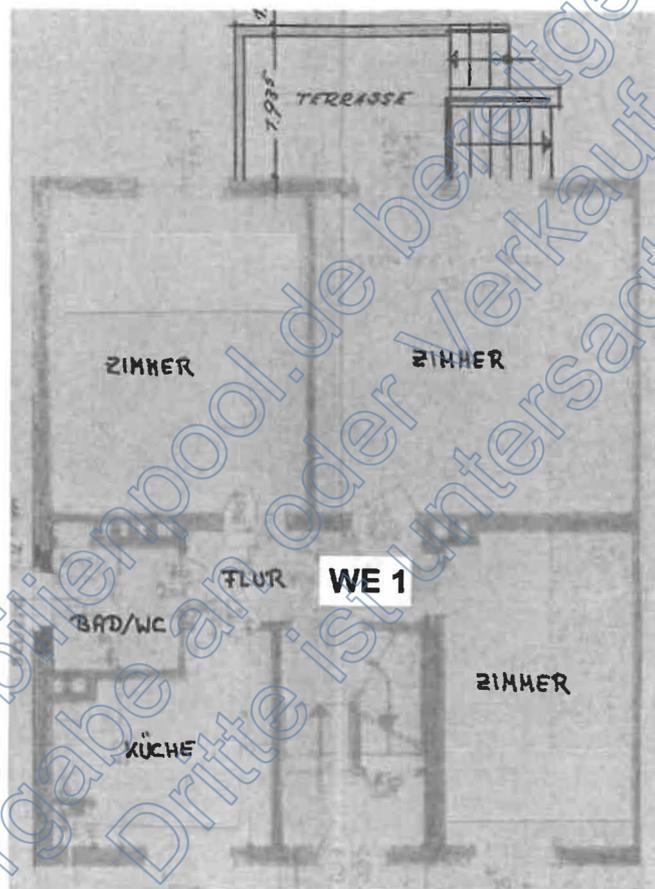
Maßstab: 1 : 5.000

Datum: 16.03.2022



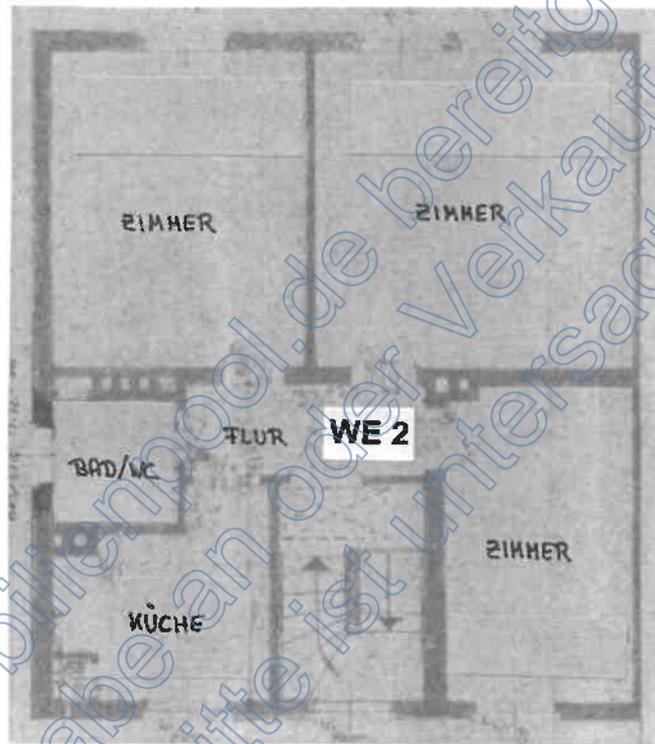
Kellergeschoss

nicht maßstabgerechte Zeichnung



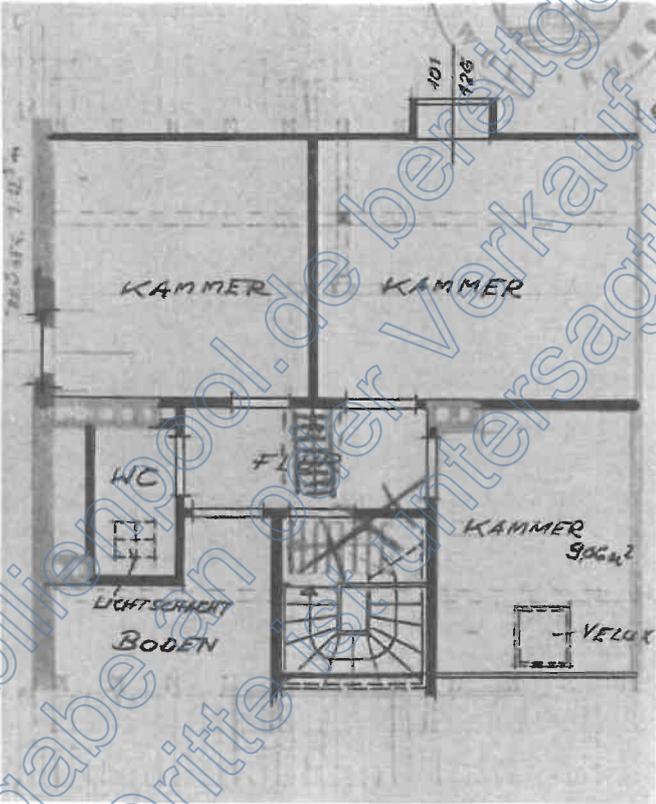
Erdgeschoss

nicht maßstabgerechte Zeichnung



Obergeschoss

nicht maßstabsgerechte Zeichnung



Dachgeschoss

nicht maßstabsgerechte Zeichnung