



# GUTACHTEN

über den Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

für das

**Grundstück**

**Asternweg 10,**

**38319 Remlingen**



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 29. April 2025 beträgt rd.

**230.000 €**

**Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak MRICS**

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten : Immobilienökonomin (ebs)  
: Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

: Hannoversche Straße 60 c : D-38116 Braunschweig : Telefon +49 (0) 531 60 95 40 40 : Fax +49 (0) 531 60 95 40 49  
: E-Mail [info@arealwert.de](mailto:info@arealwert.de) : [www.arealwert.de](http://www.arealwert.de)



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag		29. April 2025
Qualitätsstichtag		29. April 2025
Baujahr Wohnhaus		1983
Baujahr Garage		2016
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
Grundstücksfläche		1.475 m <sup>2</sup>
Bodenwert	38 €/m <sup>2</sup>	56.100 €

### Bewertung als wirtschaftliche Einheit

#### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)		187,0
Normalherstellungskosten (NHK) 2010		800 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	1.917 €/m <sup>2</sup>	<b>230.000 €</b>

#### Ertragswert

Mietfläche		120 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag		11.040 €
Bewirtschaftungskosten		2.468 €
Liegenschaftszinssatz		2,00 %
Ertragswert lastenfrei	1.917 €/m <sup>2</sup>	<b>230.000 €</b>

#### Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.917 €/m <sup>2</sup>	<b>230.000 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert		24 %
Marktwert/Sachwert		100 %
Marktwert/Jahresrohertrag		20,8-fache

**Zusammenstellung der Einzelwerte**

<u>Flurstück 13/87:</u> Marktwert	210.000 €
<u>Flurstück 13/40:</u> Marktwert	0 €
<u>Flurstück Flurstück 13/89 und 13/137:</u> Marktwert	1.300 €
<u>Flurstück 10/21</u> Marktwert	1.065 €



<b><u>Belastungen in Abteilung II</u></b>		<b>Wert der Belastung</b>
- lfd. Nr. 1:	betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 2:	betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 3:	betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 4:	betr. Flst. 13/89: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Samtgemeinde Asse in Remlingen	0 €
- lfd. Nr. 5:	betr. Flst. 13/40: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 6:	betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 7:	betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 8:	betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10	0 €
- lfd. Nr. 9:	betr. Flst. 13/137: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Samtgemeinde Asse in Remlingen	0 €
- lfd. Nr. 10:	betr. Flst. 10/21: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 10, 6/1 und 8	0 €
- lfd. Nr. 11:	nur Flst. 13/89, 13/137 und 10/21: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



### Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Das Objekt wird eigengenutzt.

- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Volleigentum. Es wird somit unterstellt, dass kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt ist.

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Samtgemeinde Elm-Asse ist kein Gewerbe angemeldet.

- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor.



- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
  
Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmittel angefordert.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>9</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	9
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	9
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.4	Objektkonzeption .....	11
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>12</b>
2.1	Lage.....	12
2.1.1	Makrolage .....	12
2.1.2	Mikrolage .....	12
2.1.3	Demografische Kennzahlen .....	13
2.1.4	Grundstück.....	13
2.2	Entwicklungszustand.....	13
2.3	Rechte und Beschränkungen .....	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	13
2.3.1.1	Grundbuch.....	13
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	15
2.3.2.2	Baulasten .....	16
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	17
2.4	Abgaberechtlicher Zustand .....	17
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>18</b>
3.1	Vorbemerkungen.....	18
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	19
3.4	Energetische Eigenschaften.....	21
3.5	Außenanlagen.....	21
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse .....	22
3.8	Bauberechnung.....	22
3.9	Risikoeinschätzung .....	23
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b> .....	<b>24</b>
4.1	Marktwert .....	24
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
4.3	Bodenwertermittlung .....	24
4.4	Sachwertverfahren .....	25
4.5	Ertragswertverfahren.....	27
<b>5</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b> .....	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Ermittlung der Einzelwerte</b> .....	<b>33</b>
7.1	Marktwert des Flurstücks 13/87.....	33
7.2	Marktwert des Flurstücks 13/40.....	35
7.3	Marktwert des Flurstücks 10/21.....	35
7.4	Marktwert des Flurstücks 13/89 und 13/137 .....	35



## Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Bauberechnung
- III Objektinformationen
- IV Objektfotos



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel Rosenwall 1 A 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	19. Februar 2025
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 8/24
Wertermittlungsstichtag	29. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	29. April 2025
Tag der Ortsbesichtigung	29. April 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Eigentümer</li><li>• die Sachverständige</li></ul>

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 47 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Gemäß § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Alternativ kann auch ein Gesamtausgebot erfolgen. Auftragsgemäß wird für ein Gesamtausgebot der Marktwert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Für die Einzelausgebote werden die Marktwerte der Einzelgrundstücke ermittelt.

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Die Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.



Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 20.02.2025

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Bewilligungsurkunde zu Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.02.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.02.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 04.06.2025
- telefonische Auskunft des Amtsgerichts Wolfenbüttel zum Wegerecht
- Gewerberegisterauskunft vom 27.02.2025
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Einsicht in die Bauakte

Von der Eigentümerin wurde folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 30.11.2022

### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Asternweg 10 38319 Remlingen
Grundbuch von	Remlingen
Blatt	457
Gemarkung	Remlingen
Flur	4 und 7



Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	13/87	588 m <sup>2</sup>
	13/40	167 m <sup>2</sup>
	13/89	308 m <sup>2</sup>
	13/137	341 m <sup>2</sup>
	10/21	71 m <sup>2</sup>
		<b>1.475 m<sup>2</sup></b>

Laut Grundbuch besteht das Bewertungsobjekt aus 4 selbständigen Grundstücken mit insgesamt 5 Flurstücken. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird bei der Bewertung der angegebenen Flurstücke von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen.

#### 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Garagenanbau mit leicht geneigtem Satteldach.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt mit den Ortsteilen Remlingen, Semmenstedt, Timmern, Groß Biewende und Klein Biewende ist Teil der Samtgemeinde Elm-Asse (rd. 17.450 Einwohner, Stand 31.12.2024) im Landkreis Wolfenbüttel. Die Gemeinde liegt in einem ländlich strukturierten Raum mit kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Das Gebiet der Samtgemeinde grenzt im Norden unmittelbar an die Stadt Wolfenbüttel und im Süden an die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Die B 79, die durch Remlingen führt, schafft eine gute Verkehrsverbindung zwischen Wolfenbüttel in ca. 12 km und Halberstadt in ca. 40 km Entfernung. Der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in Braunschweig (ca. 20 km). Bis zum Flughafen in Hannover-Langenhagen sind es ca. 100 km. An den ÖPNV ist Remlingen-Semmenstedt über mehrere Buslinien der Verkehrsbetriebe Bachstein und der KVG Braunschweig angeschlossen.

12 | 36

Eine besondere Rolle spielt in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt der Schacht Asse II, der sich direkt nördlich von Remlingen befindet. Nach der Stilllegung wurde der Schacht als Forschungsstätte und Endlagerstätte für radioaktive Rückstände ausgebaut.

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Remlingen an der Straße „Asterweg“, einer Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr, konzipiert als Sackgasse. Es besteht eine fußläufige Verbindung über das Nachbargrundstück Asterweg 8 zu dem Bewertungsgrundstück. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Osten über die Schöppenstedter Straße, einer Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor.

Die Verkehrsanbindung ist ausreichend. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach ca. 400 m an der Haltestelle „Ehrenmal“ gegeben. Die Anschlussstelle „Flöthe“ der A 36 ist nach rd. 17 km erreichbar. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in den Nachbarorten sowie im rd. 10 km entfernten Wolfenbüttel vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grundschulen und Kindergärten



befinden sich im benachbarten Kissenbrück und in Groß Denkte. Weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen und Ärzte sind in Wolfenbüttel sowie vereinzelt auch in den umliegenden Orten vorhanden.

Ortsunübliche Immissionen sind nicht bekannt. Insgesamt wird die Lage in Bezug auf die aktuelle Nutzung als ausreichend eingeschätzt.

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.12.2024 Samtgemeinde Elm-Asse)	17.450
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011	-3,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023	+ 0,1 %
Arbeitslosenquote (03/2025, Landkreis Wolfenbüttel)	5,6 %
Kaufkraftkennziffer (2024, Landkreis Wolfenbüttel)	104,3
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2024, Landkreis Wolfenbüttel)	29.129 €

Quellen: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de), <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

### 2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und weist im Osten leichte Hanglage auf. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Schöppenstedter Straße, die in diesem Bereich bis zum Bewertungsgrundstück als Stichstraße ausgebaut ist. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2025 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:



- lfd. Nr. 1: betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 2: betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 3: betr. Flst. 13/89: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 4: betr. Flst. 13/89: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Samtgemeinde Asse in Remlingen
- lfd. Nr. 5: betr. Flst. 13/40: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 6: betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 7: betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 8: betr. Flst. 13/137: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 6, 8 und 10
- lfd. Nr. 9: betr. Flst. 13/137: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Samtgemeinde Asse in Remlingen
- lfd. Nr. 10: betr. Flst. 10/21: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Flur 4, Flst. 2 und Flur 6, Flst. 10, 6/1 und 8
- lfd. Nr. 11: nur Flst. 13/89, 13/137 und 10/21:  
Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Bewilligungsurkunden liegen vor. Der genaue Verlauf der Leitungsrechte ist nicht bekannt.



Die Eintragungen der lfd. Nr. 1 bis 4 und lfd. Nr. 6 bis 9 betreffen Versorgungsleitungen, die über die unbebauten Flurstücke 13/137 und 13/89 verlaufen. Die Flurstücke liegen im Außenbereich, eine eigenständige Wohnbebauung ist daher nicht genehmigungsfähig. Daher wirken sich diese Leitungsrechte nicht wertbeeinflussend aus. Die Eintragung der lfd. Nr. 5 bezieht sich auf das Flurstück 13/40, das mit einem Pumpenhaus für diese Versorgungsleitungen bebaut ist. Dieses Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist Bestandteil des Baugrundstücks. Aufgrund der Gesamtgröße des Baugrundstücks ist die Beeinträchtigung durch das Pumpenhaus für die ausgeübte Nutzung gering. Die Eintragung wirkt sich daher nicht wertbeeinflussend aus.

Die Bewilligung lfd. Nr. 10 nebst Lageplan liegt vor (s. Anlage III). Der Verlauf wirkt sich im Bestand nicht wertmindernd aus.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 11 bezieht sich lediglich auf die Flurstücke 13/89, 13/137, Flur 4 und 10/21, Flur 7. Gemäß des Beschlusses des Amtsgerichts Wolfenbüttel unterliegen aber auch die Flurstücke 13/87 und 13/40 der Flur 4 dem Zwangsversteigerungsverfahren. Daher wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Zwangsversteigerung auch diese Flurstücke einbezieht. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

15 | 36

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## **2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.3.2.1 Bauplanungsrecht**

Die Flurstücke 13/87 und 13/40 des Bewertungsobjekts liegen nach Auskunft des zuständigen Bauamtes zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Flur 4, Am Ammerbeek" vom 27.08.1965. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes reines Wohngebiet und eine offene, eingeschossige Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

Die Flurstücke 10/21, Flur 7 sowie 13/89 und 13/137, Flur 4 liegen nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Bauamtes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Danach sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die



ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben privilegiert für den Standort ist.

Im Flächennutzungsplan des Landkreises Wolfenbüttel ist ein Teilbereich (Flurstücke 13/87, 13/40 und 10/21) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke 13/137 und 13/89 sind als Grünfläche gekennzeichnet.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

Die Baugenehmigung vom 18.05.1983 inklusive Nachtrag für den Zwischenbau vom 14.12.1983 sowie die Baugenehmigung vom 17.08.2016 für den Neubau der Doppelgarage und des Carports liegen vor.

### **2.3.2.2 Baulasten**

Es wurde eine schriftliche Auskunft vom zuständigen Bauamt zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses eingeholt. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis für die Flurstücke 13/87 und 13/137 folgende Eintragungen:

Blatt Nr. 52:

Das Baulastenverzeichnis enthält eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 13/87 und 13/88, Flur 4, Gemarkung Remlingen. Demnach sind diese Flurstücke im Sinne von § 4 (1) NBauO als ein Grundstück anzusehen, d.h., dass alle baulichen Anlagen auf den oben genannten Flurstücken das öffentliche Baurecht so einhalten müssen, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück. Im Bestand hat diese Baulast keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

Blatt Nr. 155:

Darüber hinaus enthält das Baulastenverzeichnis eine Abstandsbaulast zugunsten des Grundstückes Asternweg 10, Flurstück 13/87. Danach wird eine Teilfläche des Flurstücks 13/137 von ca. 3 m x 16 m bei der Bemessung des Grenzabstandes dem Flurstück 13/87 zugerechnet. Aufgrund der planungsrechtlichen Bedingungen hat diese Baulast keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt. Aktuell gehören beide Flurstücke zum Bewertungsobjekt.



Für die Flurstücke 13/89, 13/40 und 10/21 bestehen keine Eintragungen im Baulastverzeichnis.

### **2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel, Umweltamt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf ökologische Lasten und Altlasten des Gebäudes und des Grundstückes genannt. Augenscheinlich waren auf dem Grundstück und im Gebäude keine ökologischen Lasten und Altlasten erkennbar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine positive Untersuchung auf ökologische Lasten und Altlasten eine erhebliche Auswirkung auf den Marktwert haben kann. Im Verdachtsfall ist gegebenenfalls ein Umweltsachverständiger hinzuzuziehen. Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien Grundstück und Gebäude ausgegangen.

## **2.4 Abgaberechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Mitteilung der Samtgemeinde Elm-Asse sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für das Herleiten der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung sowie auf Annahmen üblicher bauzeittypischer Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden. Maßprüfungen wurden während der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden und gesundheitsgefährdender Baustoffe sind nicht erfolgt. Baumängel und -schäden wurden nur aufgenommen, wenn sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert können hier nur pauschal berücksichtigt werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuzuziehen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung u.a.m. sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

#### 3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem Garagenanbau.

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich der Heizungsraum, ein Wäschekeller mit Waschbecken und WC sowie Vorrats- und Lagerräume. Es besteht ein Zugang vom Keller in die Doppelgarage.



Im Erdgeschoss erschließt die Diele mit Gäste-WC und Abstellraum den Wohn-Essbereich und die Küche. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin. Die Terrasse wird über den Essbereich erreicht, die in einem Teilbereich überdacht ist.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Bad. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur erreichbar.

Das gesamte vorhandene Mobiliar ist nicht Gegenstand der Bewertung und wird im Marktwert nicht berücksichtigt.

Das Grundstück ist zum Teil eingefriedet und mit vereinzelt Büschen und Bäumen angelegt. Wege und Hofflächen sind befestigt. Die Garagenzufahrt ist unbefestigt.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagenanbau; das Gebäude ist voll unterkellert
Baujahr:	1983
Doppel-Garage:	2016

19 | 36

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Dachform, -eindeckung:	Satteldach (Harzer Dach), Eindeckung mit Dachpfannen
Wände:	massiv
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag, Geschosstreppe aus Holz mit Holzstufen Bodeneinschubtreppe aus Holz

#### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---



Abwasserinstallationen:	Schmutzwasser: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Regenwasser: Zisterne
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung, Rauchmelder
Heizung:	Gaszentralheizung (2004); Verteilung über Heizkörper, Kamin
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
<b>Ausbauzustand</b>	
Bodenbeläge:	Teppich, Fliesen Keller: Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Strukturputz, Riemchen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung, Kunststoffbeschichtete Paneele, Gipskartonplatten (Keller)
Fenster:	überwiegend Holzrahmen mit Wärmedämmverglasung, Rollläden mit manuellem Zug, 1 x Solarantrieb; Dachflächenfenster
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Wärmedämmverglasung und Seitenelement KG: Metallrahmentür mit Drahtglasausschnitt Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen, vereinzelt Glastüren
Sanitärinstallation:	KG: WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Anschluss für Dusche vorbereitet EG: Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper (2004) DG: Bad mit Wanne, Doppel-Waschbecken, WC (1983)
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung mit Holzständerkonstruktion mit Kunststoffwelle überdachter Durchgang zwischen den Häusern Asternweg 8 und 10 Kamin, Wäscheschacht



### 3.4 Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt wurde ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt und vorgelegt. Danach liegt der Jahresprimärenergiebedarf bei 136,31 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die Energieeffizienz wird im Ausweis anhand eines Ampelsystems (grün - gute Energieeffizienz, gelb - mittlere Energieeffizienz, rot - schlechte Energieeffizienz) dargestellt. Das Bewertungsobjekt liegt nach GEG im gelben Bereich in der Energieeffizienzklasse E.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Regenwasserzisterne, Pumpenhaus, befestigte Stellplätze.

Massive Doppelgarage mit Arbeitsgrube, Starkstromanschluss, dreifach verglasten Fenstern und gedämmtem Wellblechdach.

Einfriedungen z.T. mit Maschendrahtzaun, Ziergarten mit Zierteich.

### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend guten Zustand. Im Dachgeschossbad weisen einige Fliesen Risse auf. Am Schornstein sind Wasserablaufspuren vorhanden. Die Holzverkleidung an der Dachunterseite ist im Bereich der Terrasse verzogen.

Im Dachgeschoss wurde in zwei Zimmern und im Flur die Deckenverkleidung inklusive Dämmung und Dachflächenfenster bereits erneuert.

Der Garagenanbau ist im Rohbauzustand. Der abschließende Bodenbelag, die Garagentore, die Fassadenverkleidung und die Außentüren fehlen. Für die Fertigstellung der Garage inklusive der Zufahrt werden Fertigstellungskosten in Höhe von pauschal 15.000 Euro angesetzt.

Die Erschließung des Grundstücks kann nur über eine Stichstraße von der Schöpenstedter Straße erfolgen. Von dort ist eine Überfahrt über das Flurstück 13/89 in die Garage möglich. Darüber hinaus gibt es eine Fußwegverbindung vom Asternweg über das Nachbargrundstück Asternweg 8 (Flurstück 13/88). Diese Erschließung ist laut Auskunft des Amtsgerichts Wolfenbüttel im Grundbuch des Nachbargrundstücks durch ein Wegerecht zugunsten der Flurstücke 13/87 und 13/89 dinglich gesichert.



Im Garten befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine Druckerhöhungsstation (Pumpenhaus), die für die Versorgungsleitungen bis zur Schachtanlage Asse II benötigt wurde. Das Gebäude und dessen Nutzung ist zu dulden und kann nicht verändert oder entfernt werden. (s.a. Kapitel 2.3.1.1).

Die Pumpstation wird nach Aussage beim Ortstermin nicht mehr betrieben.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand sowie wirtschaftliche Wertminderung spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

### 3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

#### Stärken

Das Gebäude verfügt über eine gute Bausubstanz mit überwiegend zeitgemäßer Ausstattung und einem großzügigen Grundstück. Parkmöglichkeiten bestehen sowohl in der Doppelgarage als auch auf dem Grundstück.

22 | 36

#### Schwächen

Das Grundstück befindet sich in ländlicher Lage mit ausgedünnter Infrastruktur. Die derzeitige Erschließungssituation am Aternweg ist rechtlich nicht gesichert. Aufgrund der Lage und der Größe ist es nur für eine bestimmte Klientel interessant.

#### Chancen

Zustand und Ausstattung bieten gute Vermarktungsmöglichkeiten.

#### Risiken

Aufgrund der ländlichen Lage mit ausgedünnter Infrastruktur kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen. Die Lage am Asse-Schacht schränkt möglicherweise den Käuferkreis ein.

### 3.8 Bauberechnung

#### Zusammenfassung

Grundfläche	88 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	263 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>



Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Flächenangaben wurden aus den Unterlagen der Bauakte nach Plausibilisierung übernommen.

### **3.9 Risikoeinschätzung**

#### Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist als reines Wohnhaus nutzbar und auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

#### Vermietbarkeit

Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Negativ ist die rechtlich nicht abgesicherte Fußwegverbindung vom Asternweg, eine Erschließung durch den rückwärtigen Garten ist aber möglich. Zudem befindet sich das Objekt in einer ländlichen Gegend, nahe der Endlagerstätte Asse II, dies schränkt den Mieterkreis zusätzlich ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Die Vermietbarkeit wird insgesamt, auch aufgrund der Größe, als eingeschränkt eingeschätzt.

#### Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als normal erachtet.



## 4 Ermittlung des Marktwertes

### 4.1 Marktwert

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

24 | 36

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus. Es handelt sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert hat informativen Charakter und dient der Plausibilisierung.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 60 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt für die Flurstücke 13/87 und 13/40, die innerhalb der Festsetzung des Bebauungsplans liegen, weitgehend überein, sodass für diese Flurstücke der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Die Flurstücke 13/137, 13/89 und 10/21 mit einer Gesamtfläche von 720 m<sup>2</sup> liegen außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans im Außenbereich. Für Wohnbauflächen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Braunschweig-Wolfsburg einen Bodenrichtwert von 15 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 01.01.2025) bei einer Referenzfläche von 1.000 m<sup>2</sup> veröffentlicht. Für Gartenland wird üblicherweise 1/3 bis 1/4 des Baulandwertes angesetzt. Der Bodenrichtwert von 15 €/m<sup>2</sup> entspricht 1/4 des Baulandwertes und wird daher für die Bodenwertermittlung übernommen.

Der Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt insgesamt:

### Bodenwert

Flurstück 13/87:	60 €/m <sup>2</sup>	x	588 m <sup>2</sup>	=	35.280 €
Flurstück 13/40:	60 €/m <sup>2</sup>	x	167 m <sup>2</sup>	=	10.020 €
Flurstück 13/89:	15 €/m <sup>2</sup>	x	308 m <sup>2</sup>	=	4.620 €
Flurstück 13/137:	15 €/m <sup>2</sup>	x	341 m <sup>2</sup>	=	5.115 €
Flurstück 10/21:	15 €/m <sup>2</sup>	x	71 m <sup>2</sup>	=	1.065 €
			<b>1.475 m<sup>2</sup></b>		<b>56.100 €</b>

#### 4.4 Sachwertverfahren

Der Wertansatz je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche für die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der Gebäudeart. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten (BNK) in Höhe von 17 %.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Das Baujahr des Wohnhauses ist 1983. Wohnhäuser haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen legen weiterhin bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde (Modell-Moratorium bis 2024). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses wird in diesem Gutachten die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.



Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbau-ten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 35 Jahren angesetzt.

Einzel- und Mehrfachgaragen haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Aufgrund des Gebäudealters und des Objektzustandes wird für das Garagengebäude die wirtschaftliche Restnutzungsdauer analog zum Wohnhaus mit rund 35 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 1. Quartal 2025, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 187,0 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes. Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 285.496 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 0,85.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025

**Sachwert****Stichtag 29. April 2025**

1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten		BPI	Her-
			NHK 2010			stellungs-
						kosten
						Stichtag
a)	Einfamilienhaus	263 m <sup>2</sup>	810 €/m <sup>2</sup>	213.030 €	187,0	398.366 €
b)	Garage	72 m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	25.200 €	187,0	47.124 €
	Summe	335 m <sup>2</sup>				445.490 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
a)	Einfamilienhaus	32 Jahre	70 Jahre	54,3 %	216.313 €	182.053 €
b)	Garage	45 Jahre	60 Jahre	25,0 %	11.781 €	35.343 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					217.396 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				6 %	12.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					229.396 €
5.	Bodenwert					56.100 €
6.	Vorläufiger Sachwert					285.496 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				0,85	-42.824 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					242.672 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-15.000 €
10.	Sachwert marktangepasst					227.672 €
						<b>rd. 230.000 €</b>

27 | 36

**4.5 Ertragswertverfahren**

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.



## **Erzielte Mieten**

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt.

## **Marktmieten**

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im näheren Umfeld keine Mieten für Einfamilienhäuser ermittelt werden. Behelfsweise wurden Wohnungsmieten im größeren Umkreis ermittelt, die innerhalb einer Spanne von 5,47 €/m<sup>2</sup> und 6,99 €/m<sup>2</sup>. Garagenmieten lagen im größeren Umkreis zwischen 50,00 €/St. und 80,00 €/St.

## **Marktüblicher Mietansatz**

Die marktüblich erzielbare Miete orientiert sich an Immobilien vergleichbarer Größe, Lage, Art, Ausstattung und Qualität.

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 7,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für die Garage wird eine Miete von 80,00 €/St. als marktüblich erzielbar erachtet.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 3 der ImmoWertV gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2021 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des CO<sub>2</sub>KostAufG nicht mehr sämtliche CO<sub>2</sub>-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO<sub>2</sub>-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also der Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.



Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Umlage gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 1,9 % (Vertrauensbereich: 0,4 % - 4,3 %) angegeben. Der Rohertragsfaktor wird mit 20,3 (Vertrauensbereich: 0,3 -33) ausgewiesen.<sup>2</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über den Gesamtbereich der Region Braunschweig-Wolfsburg. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % zugrunde gelegt.

### Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	7,00 €/m <sup>2</sup> x	120 m <sup>2</sup> =	840 €	10.080 €
Garage	80,00 €/St. x	1 St. =	80 €	960 €
			gesamt	<b>11.040 €</b>

### Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung				
Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup> x	120 m <sup>2</sup> =		1.680 €
Garage	106,00 €/St. x	1 St. =		106 €
Verwaltung				
Wohnen	359 €/VE x	1 VE =		359 €
Garage	47 €/VE x	1 VE =		47 €
Mietausfall	2 % x	11.040 € =		221 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe				
Wohnen	0,46 €/m <sup>2</sup> x	120 m <sup>2</sup> =		55 €
				<b>2.468 €</b>

22,4 % vom Jahresrohertrag

<sup>2</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025



<b>Ertragswert</b>	<b>Stichtag 29. April 2025</b>	
1. Rohertrag		11.328 €
2. Bewirtschaftungskosten	21,8 %	<u>-2.474 €</u>
3. Reinertrag		8.854 €
4. Bodenwert	49.920 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-998 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		7.856 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	32 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
10. Barwertfaktor	23,47	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		184.380 €
12. Bodenwert		<u>56.100 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		240.480 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-15.000 €</u>
15. Ertragswert		225.480 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>230.000 €</u></u></b>



## 5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse:

Der Sachwert wurde mit 230.000 €

und der Ertragswert mit 230.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 4.2 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Asternweg 10, 38319 Remlingen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2025

**230.000 €**

entspricht: 1.917 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. dem 20,3-fachen des Rohertrages



## 6 Vergleichsdaten

Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch örtliche Maklerberichte, Veröffentlichungen, tatsächliche Verkaufsfälle sowie durch Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

Der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt für Ein- und Zweifamilienhäuser Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichende Grundstücksgröße und abweichende Standardstufe. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 2.431 €/m<sup>2</sup>. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.917 €/m<sup>2</sup> bzw. nach Fertigstellung der Garage 2.042 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist in dieser Höhe aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Asse und des übergroßen Grundstückes gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (Immodaten.net) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.058 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 2.167 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 1.694 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 230.000 €, entspricht 1.917 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.



## 7 Ermittlung der Einzelwerte

Gemäß § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Alternativ kann auch ein Gesamtausgebot erfolgen. Auftragsgemäß wird für ein Gesamtausgebot der Marktwert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Für die Einzelausgebote werden die Marktwerte der Einzelgrundstücke ermittelt.

### 7.1 Marktwert des Flurstücks 13/87

Auf dem Flurstück 13/87 befinden sich sämtliche Baulichkeiten. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Sachwert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 13/87 in Ansatz gebracht und der Wert der Außenanlagen reduziert.

Bei einer getrennten Veräußerung des Flurstücks 13/87 fehlt dem Flurstück die öffentliche Erschließung. Es ergibt sich folglich ein Notwegerecht über das Flurstück 13/88.

Die Eigentümer des Flurstücks 13/88 sind durch eine Notwegerechte zu entschädigen. Die Höhe der Notwegerechte richtet sich allein nach der durch das Notwegerecht bedingten Wertminderung des belasteten Grundstücks, und zwar in dem Zeitpunkt, in dem die Duldungspflicht entstanden ist, und nicht nach dem Vorteil, der sich durch den Notweg für das nicht angeschlossene Grundstück ergibt. Die Wertminderung wird mit 10 % berücksichtigt, da nur eine relativ geringe Beeinträchtigung an der südlichen Grundstücksgrenze durch einen Notweg besteht.

belastete Fläche:	6,00 m	x	1,50 m	=	9,00 m <sup>2</sup>
Wert der bel.Fläche	60 €/m <sup>2</sup>	x	9 m <sup>2</sup>	=	540 €
Wertminderung	540 €	x	10 %	=	54 €
jährliche Rente	54 €	x	2 %	=	1 €

Barwert der Notwegerechte zum Wertermittlungstichtag:

aktuelle Restnutzungsdauer Gebäude			35 Jahre		
Barwertfaktor			25,00		
	1 €	x	25,00	=	25 €
			<b>rd.</b>		<b>30 €</b>



Die Notwegerechte bleibt wegen der Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Der Bodenwert für das Flurstück 13/87 beträgt:

$$\text{Flurstück 13/87:} \quad 60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 588 \text{ m}^2 \quad = \quad 35.280 \text{ €}$$

Alle weiteren Ansätze bleiben unverändert. Auch der Marktanpassungsfaktor wird unverändert mit 0,85 angesetzt.

<b>Sachwert Flurstück 13/87</b>				<b>Stichtag 29. April 2025</b>	
		Herstellungskosten			Her-
	BGF	NHK 2010	BPI		stellungs-
1. Gebäude					kosten
					Stichtag
a) Einfamilienhaus	263 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	210.400 €	187,0	393.448 €
b) Garage	72 m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	25.200 €	187,0	47.124 €
Summe	335 m <sup>2</sup>				440.572 €
2. Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert
					Stichtag
a) Einfamilienhaus	35 Jahre	70 Jahre	50,0 %	196.724 €	196.724 €
b) Garage	35 Jahre	60 Jahre	41,7 %	19.651 €	27.473 €
Sachwert der baulichen Anlagen					224.197 €
3. Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				4 %	8.000 €
4. Wert der Gebäude und Außenanlagen					232.197 €
5. Bodenwert					35.280 €
6. Vorläufiger Sachwert					267.477 €
7. Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				0,85	-40.122 €
8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert					227.355 €
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-15.000 €
10. Sachwert marktangepasst					212.355 €
					<b>rd. 210.000 €</b>

Auf die Ausweisung des Ertragswertes wird an dieser Stelle verzichtet.



## 7.2 Marktwert des Flurstücks 13/40

Das Flurstück 13/40 ist mit einem Pumpenhaus bebaut, die für die Versorgungsleitungen zum Schacht Asse II benötigt wurde. Es hat eine Größe von 167 m<sup>2</sup> und ist mit einem Leitungsrecht belastet. Eine eigenständige Erschließung ist für dieses Grundstück nicht gegeben. Daher ist es weder bebaubar noch anderweitig nutzbar.

Für das Grundstück besteht auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt kein Kaufinteresse. Es hat somit auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt keinen Wert. Es besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Das Flurstück 13/40 hat bei Einzelverkauf somit **keinen Marktwert**.

## 7.3 Marktwert des Flurstücks 10/21

Das unbebaute Flurstück 10/21 ist mit Büschen und teils hohen Bäumen bestanden. Ein Teil der Fläche ist mit einer Pflasterung versehen und dient offensichtlich als Stellplatz. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von 71 m<sup>2</sup> und der Lage im Außenbereich ist nur eine Bebauung mit einem Carport, Garage o.ä. denkbar.

$$\text{Flurstück 10/21:} \quad 15 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 71 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.065 \text{ €}$$

Der Marktwert des Flurstücks 10/21 beträgt 1.065 €.

## 7.4 Marktwert des Flurstücks 13/89 und 13/137

Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 13/89 und 13/137, ist durch einen Abzweig von der Schöppenstedter Straße erschlossen und wird als Gartenfläche mit Zierteich genutzt. Es ist zum Teil mit hohen Büschen und Bäumen bewachsen. Im Norden grenzt die Kreisstraße K 22 an das Flurstück. Die Südspitze des Flurstücks 13/89 dient als Zufahrt auf das bebaute Grundstück. Aufgrund der Lage an einer Kreisstraße ist eine Bebauung in einer Entfernung bis zu 20 m zum Außenrand der Fahrbahn nicht genehmigungsfähig (Niedersächsisches Straßengesetz, NStrG). Dieser Abstand entspricht nahezu der gesamten Grundstückstiefe des Grundstücks. Damit ist eine Bebauung ausgeschlossen, eine Nutzung als Grünfläche, Wiese oder Weide ist aber durch die vorhandene Erschließung möglich. Für Grünlandflächen wurde im Bereich Remlingen-Semmenstedt ein Bodenrichtwert von 1,76 €/m<sup>2</sup> durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksgröße wird



für das gegenständliche Grundstück ein Bodenwert von 2 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet.

$$\text{Flst. 13/89, 13/137} \quad 2 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 649 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.298 \text{ €} \\ \text{rd. 1.300 €}$$

Der Marktwert des Grundstücks Flurstück 13/89 und 13/137 beträgt 1.300 €.

Braunschweig, 16. Juli 2025



Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Immobilienökonomin (ebs)



# Anlage I

## Textliche Erläuterungen



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich für Grundstücksarten an, für die ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert, wie dies z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken und Bodenwerten der Fall ist.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung vorrangig angewandt, wenn für den Erwerb oder die Errichtung die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung) im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung von Objekten, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigenutzung verwendet werden.

- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren bilden tatsächlich erzielte Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, die Grundlage der Bewertung. Wertbeeinflussende Merkmale können rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, Lage der Vergleichsgrundstücke und die Zeitnähe der Kauffälle sein. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Objektes ab, so ist eine Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen.



- **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Der Bodenwert ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

**Verwaltungskosten** sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Arbeit.

**Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.



**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

**Mietausfallwagnis** ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Reinertrag ist um den auf den Grund und Boden entfallenden Reinertragsanteil zu mindern. Dieser ergibt sich durch Verzinsung des Bodenwertes mit dem für die Kapitalisierung maßgebenden **Liegenschaftszinssatz**. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte Reinertrag (**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**) ist mit dem **Barwertfaktor** zu kapitalisieren. Der Barwertfaktor ergibt sich rechnerisch aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4 | 6

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung bisher nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstel-



lungskosten in €/m<sup>2</sup>), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Normalherstellungskosten werden auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (**NHK 2010**) veröffentlicht. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Die Normalherstellungskosten sind Kostenkennwerte. Dabei ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten eingerechnet.

Die Herstellungskosten werden um die **Alterswertminderung** reduziert. Diese bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

5 | 6

Die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) basiert, vergleichbar mit der Restnutzungsdauer, auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die technische Standdauer kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer zum Teil erheblich übertreffen.

**Außenanlagen** sind mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Nebengebäude), die sich außerhalb des Gebäudes befinden. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (**Sachwertfaktoren**) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als



**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.



# Anlage II

## Bauberechnung



Die Berechnungen wurden aus der Bauakte nach Plausibilisierung übernommen.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277. Entsprechend der ImmoWertV, Anlage 4 werden für die Ermittlung der BGF nur die in der aufgehobenen Fassung der DIN 277 (2005) definierten Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu berücksichtigen.

### 1. Grundfläche

Wohnhaus	9,615 m x	9,115 m	=	87,64 m <sup>2</sup>	2   3
			rd.	<b>88 m<sup>2</sup></b>	

### 2. Brutto-Grundfläche

KG - DG	87,64 m <sup>2</sup> x	3	=	262,92 m <sup>2</sup>
			rd.	<b>263 m<sup>2</sup></b>

### 3. Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Diele	4,075 m x	3,260 m =	13,28 m <sup>2</sup>	
	-2,620 m x	1,175 m =	-3,08 m <sup>2</sup>	
	-1,085 m x	1,175 m =	-1,27 m <sup>2</sup>	= 8,93 m <sup>2</sup>
Küche	3,260 m x	3,010 m	=	9,81 m <sup>2</sup>
WC	1,885 m x	1,510 m	=	2,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,260 m x	1,510 m	=	1,90 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,510 m x	4,885 m	=	22,03 m <sup>2</sup>
Esszimmer	4,375 m x	3,885 m =	17,00 m <sup>2</sup>	
	-0,400 m x	0,920 m =	-0,37 m <sup>2</sup>	= 16,63 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,010 m x	1,000 m =	4,01 m <sup>2</sup>	
	4,01 m <sup>2</sup> x	25 %	=	<u>1,00 m<sup>2</sup></u>
				<b>63,15 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss

Flur	2,325 m x	2,900 m =	6,74 m <sup>2</sup>	
	-1,175 m x	1,385 m =	-1,63 m <sup>2</sup> =	5,11 m <sup>2</sup>
Bad	3,070 m x	2,900 m	8,90 m <sup>2</sup>	
	0,610 m x	3,070 m =	0,94 m <sup>2</sup> =	9,84 m <sup>2</sup>
	2			
Schlafen	4,385 m x	2,900 m =	12,72 m <sup>2</sup>	
	4,385 m x	1,235 m =	2,71 m <sup>2</sup>	
	2			
	-0,40 m <sup>2</sup> x	0,920 m =	-0,37 m <sup>2</sup> =	15,06 m <sup>2</sup>
Kind	3,260 m x	3,400 m =	11,08 m <sup>2</sup>	
	1,235 m x	3,260 m =	2,01 m <sup>2</sup> =	13,09 m <sup>2</sup>
	2			
Kind	2,400 m x	4,385 m =	10,52 m <sup>2</sup>	
	0,500 m x	1,000 m =	0,50 m <sup>2</sup>	
	1,235 m x	4,385 m =	2,71 m <sup>2</sup> =	13,73 m <sup>2</sup>
	2			
				56,83 m <sup>2</sup>
			<b>gesamt</b>	<b>119,98 m<sup>2</sup></b>
			<b>rd.</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>



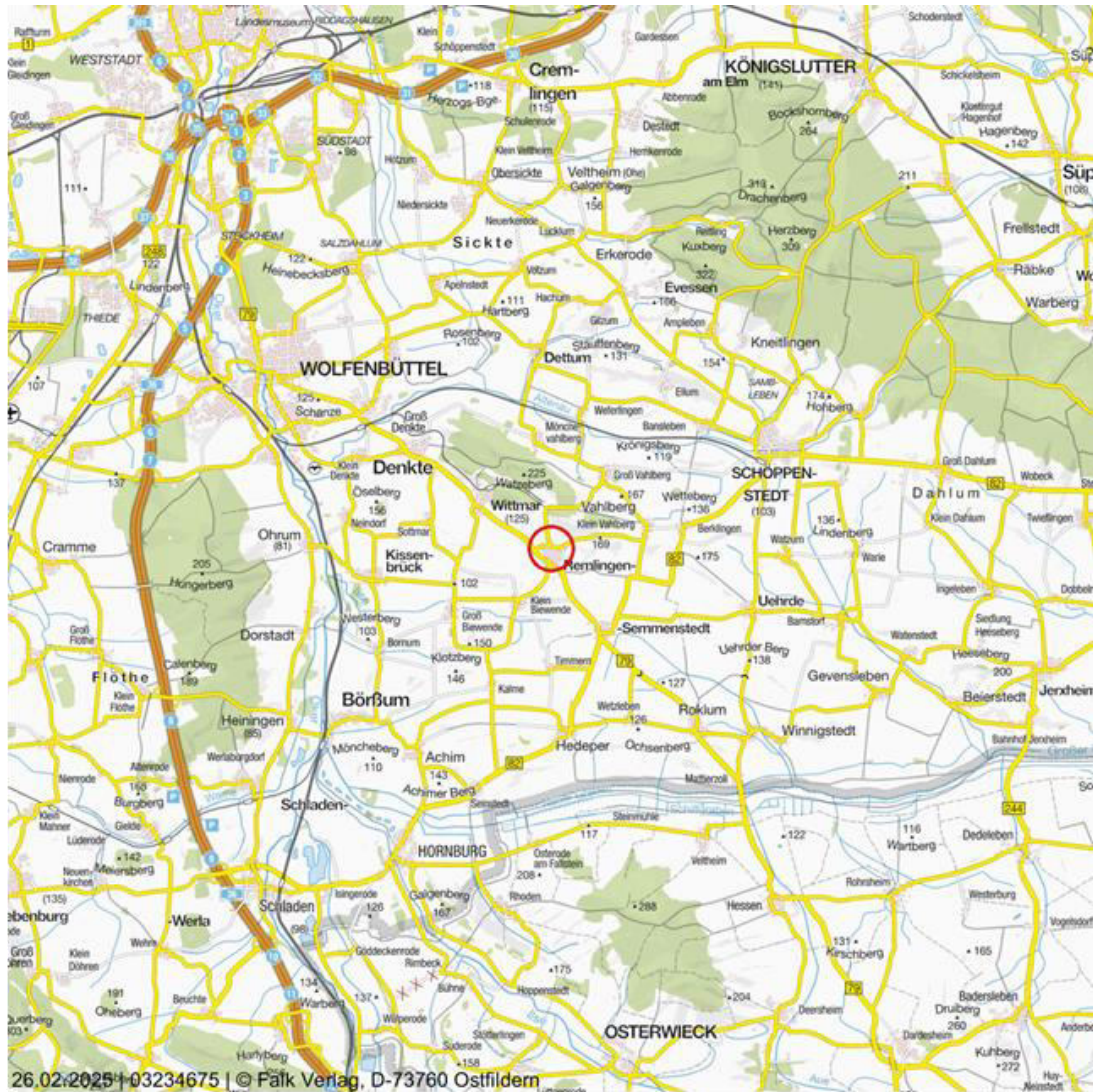
# Anlage III

## Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baulasten
- Lageplan Leitungsrecht



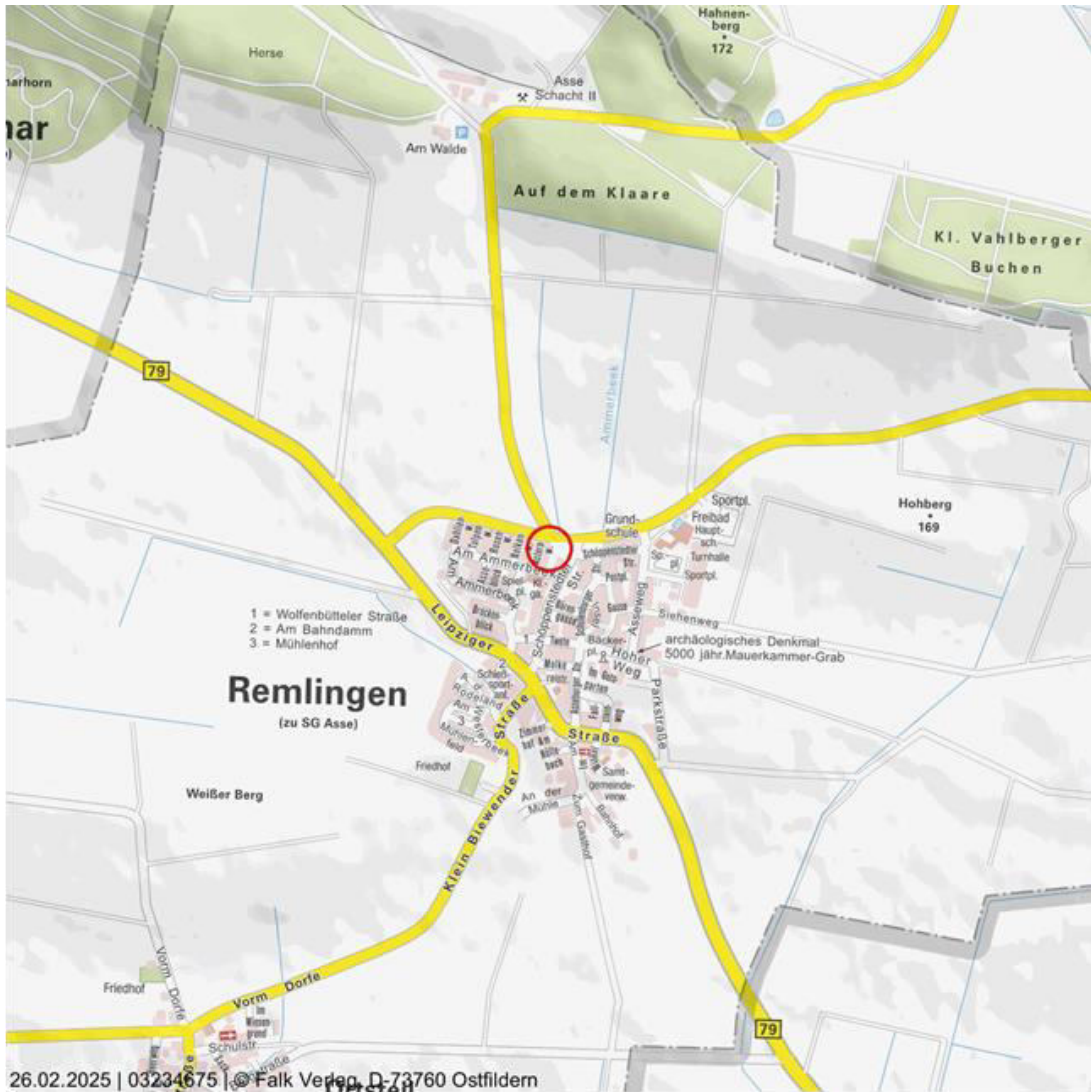
## Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG



# Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG



## Bodenrichtwertkarte

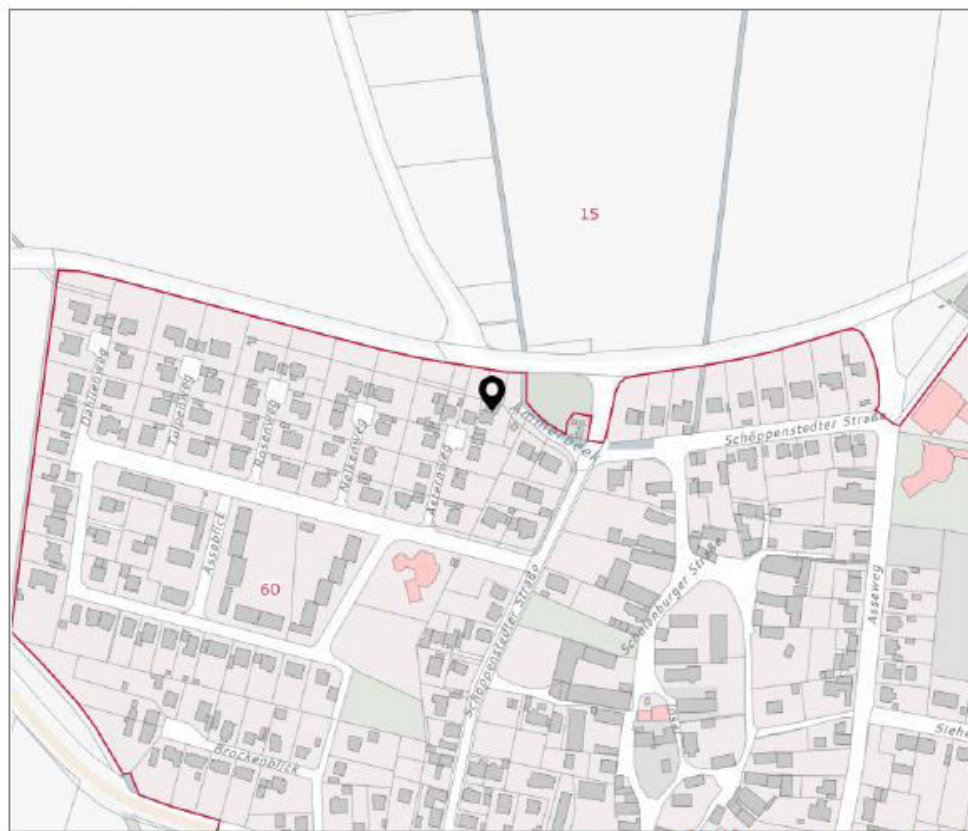
**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Aternweg 10, 38319 Remlingen, Kreis Wolfenbüttel  
Gemarkung: 5672 (Remlingen), Flur: 4, Flurstück: 13/87



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

4 | 11

### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00600111

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 60 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0060010\\_W\\_MD.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0060010_W_MD.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025



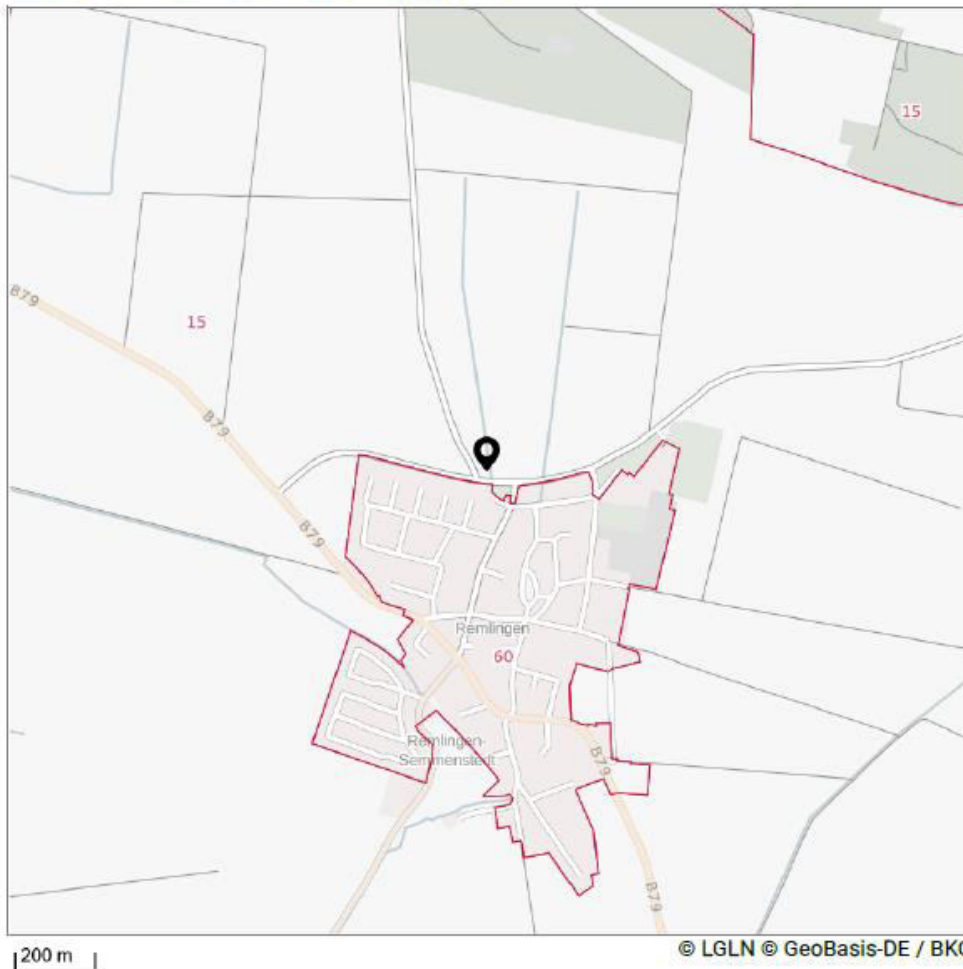
**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 25.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 5672 (Remlingen), Flur: 7, Flurstück: 24/2



5 | 11

#### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00604123  
Teilmarkt: Bauland  
Bodenrichtwert: 15 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)  
Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

Veröffentlicht am: 01.03.2025



# Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

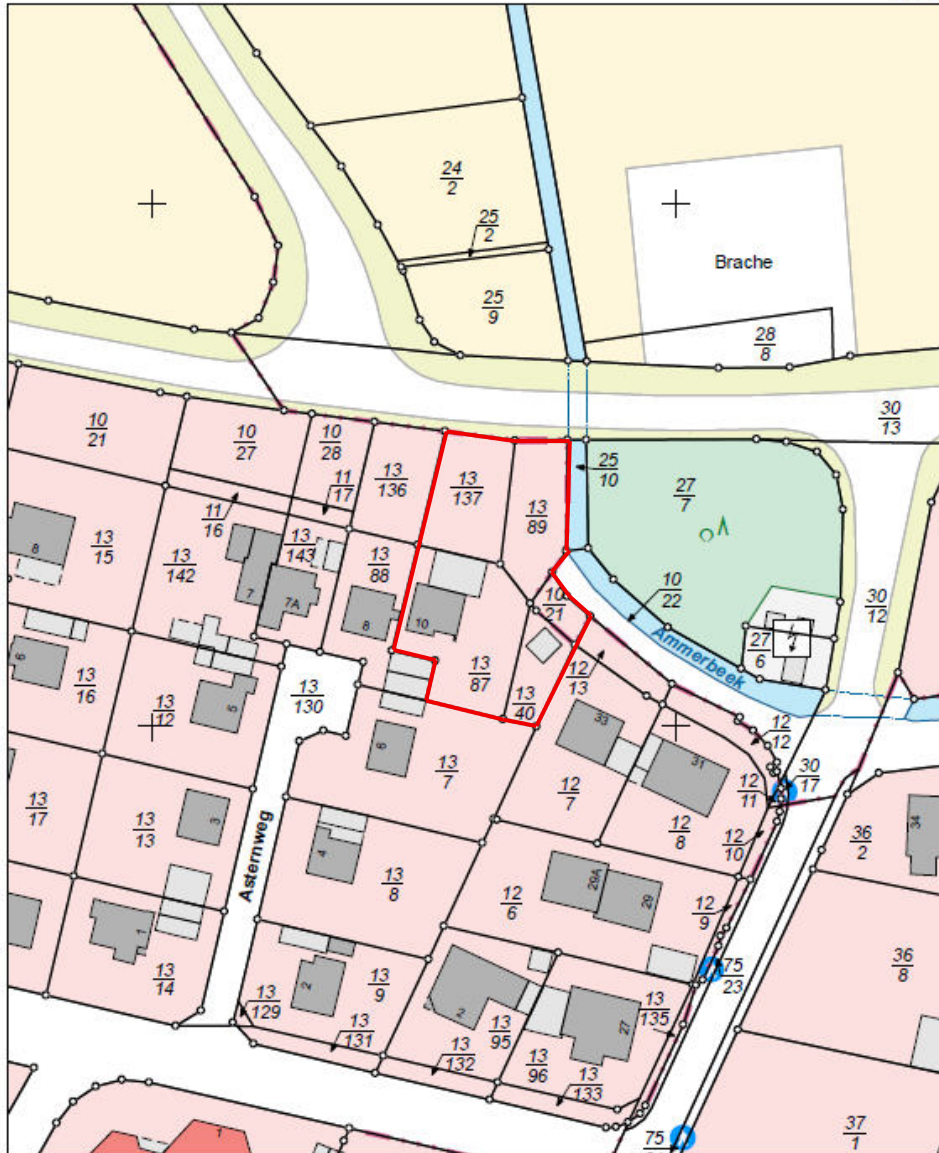
Gemeinde: Remlingen-Semmenstedt  
Gemarkung: Remlingen  
Flur: 4 Flurstück: 13/87

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

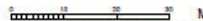
Erstellt am 25.02.2025  
Aktualität der Daten 22.02.2025

N = 5775438



N = 5775218

Maßstab 1:1000



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Wolfenbüttel -  
Harztorwall 24 B  
38300 Wolfenbüttel

**Bereitgestellt durch:**

areal:wert - Grundstückssachverständige  
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 C  
38116 Braunschweig

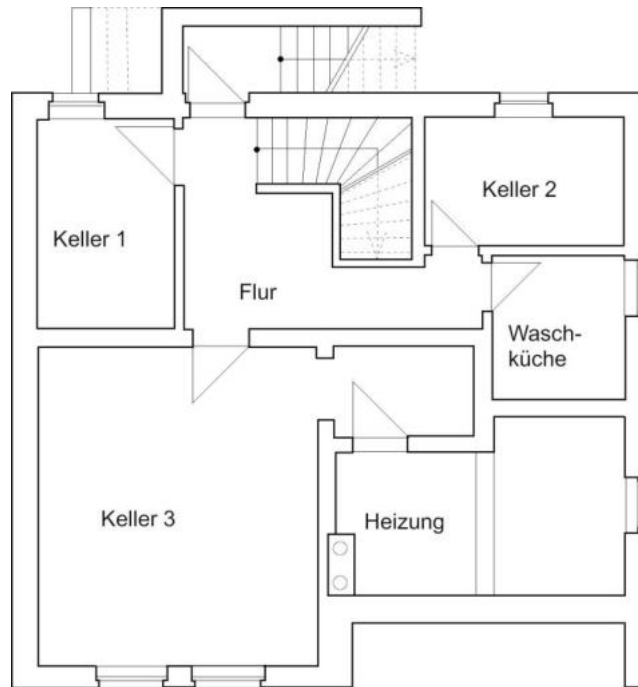
Zeichen: 25\_2\_1\_001

Bei einer Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



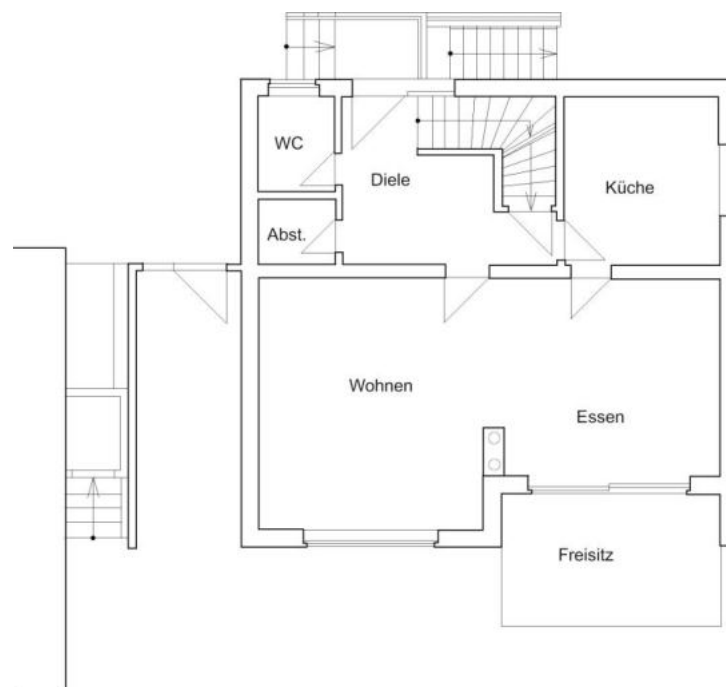
## Bauzeichnungen

Nicht maßstabgerecht. Die Zeichnungen können in Teilbereichen von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.

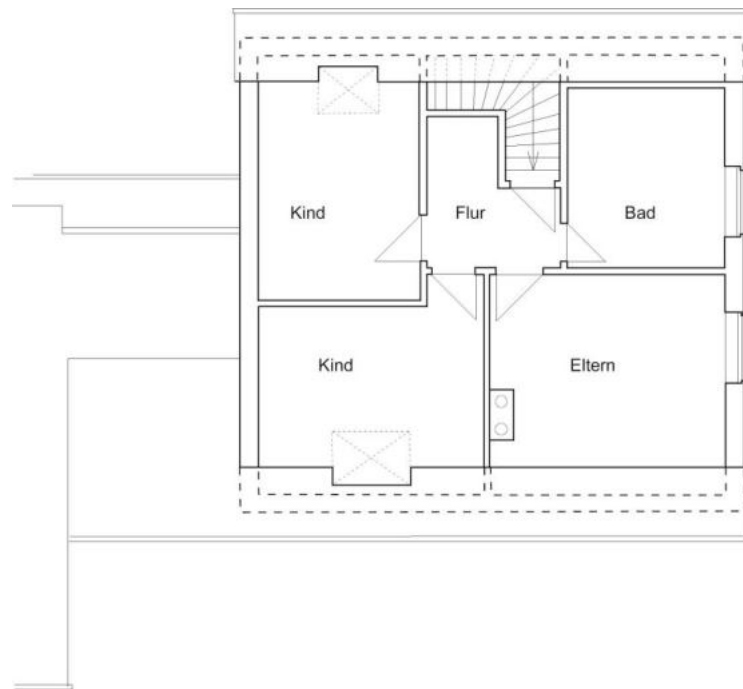


Grundriss Kellergeschoss

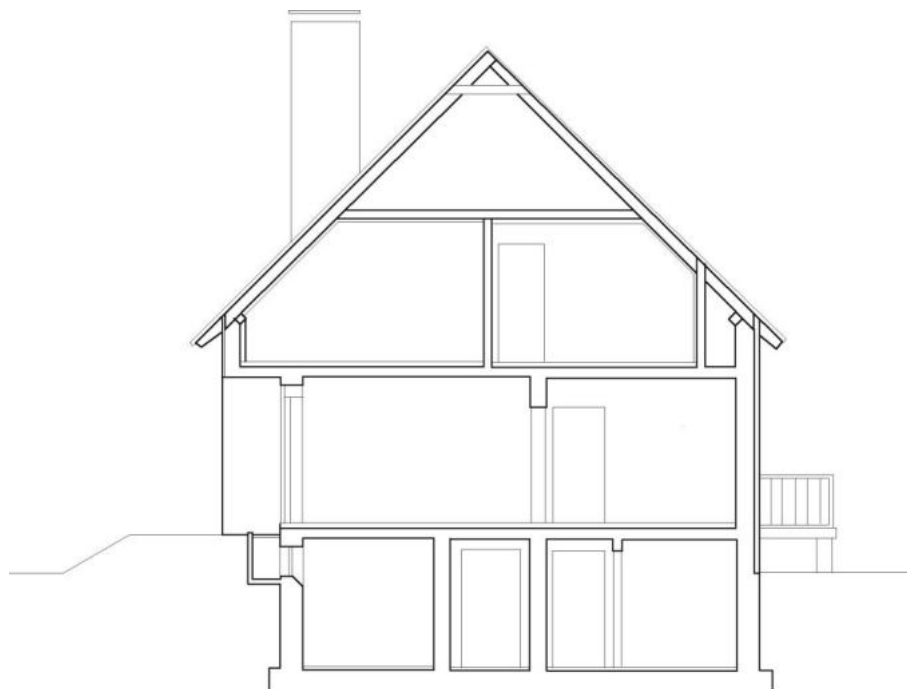
7 | 11



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



## Baulasten

LANDKREIS WOLFENBÜTTEL Kreisbauamt		Baulastenverzeichnis von		Remlingen	
		Gemeindeteil		Baulastenblatt Nr.	Seite
		Remlingen		52	1
		Grundstück	Katasterbezeichnung	Flur	Flurstück
		Remlingen	Remlingen	4	13/87
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	2	3			
1	Der jeweilige Eigentümer gestattet, daß das Grundstück mit dem Nachbargrundstück Gemarkung Remlingen Flur 4 Flurstück 13/88 zu einem Baugrundstück zusammengefaßt ist. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken haben das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 29.4.1983 Wolfenbüttel, den 4.5.1983  J. Brändt			

9 | 11

## Vereinigungsbauast

Landkreis Wolfenbüttel Kreisbauamt		Baulastenverzeichnis von		Remlingen	
		Gemeindeteil		Baulastenblatt Nr.	Seite
		Remlingen		155	1
		Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück
		Asterweg	Remlingen	4	13/137
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	2	3			
1	Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche in einer Tiefe von bis zu 3,00 m und einer Länge von ca. 16,00 m, wie im anliegenden Lageplan gelb schraffiert dargestellt, dem Nachbargrundstück Gemarkung Remlingen, Flur 4, Flurstück 13/87 bei der Bemessung des Grenzabstandes für ein Bauwerk zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 26.07.2016 Wolfenbüttel, 26.07.2016  Brändt			

## Abstandsflächenbaulast







# Anlage IV

## Objektfotos



Bild 1: Ostansicht mit Garagenrohbau

2 | 6



Bild 2: Südterrasse



Bild 3: Nordansicht



Bild 4: Eingang im Norden



Bild 5: Fußwegverbindung vom Astenweg über das Nachbargrundstück



Bild 6: überdachter Durchgang zur Eingangsseite



Bild 7: ehemaliges Pumpenhaus



Bild 8: Zufahrt von der Schöppenstedter Straße und Zisterne



Bild 9: Heizungsanlage



Bild 10: Wasserablaufspuren am Schornstein