



# GUTACHTEN

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

für das

## Grundstück

Auf den Wöhren 26,

38312 Groß Flöthe



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 5. Juli 2024 beträgt rd.

**110.000 €**

**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 : www.arealwert.de

## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	5. Juli 2024
Qualitätsstichtag	5. Juli 2024
Baujahr Wohnhaus	1965
Baujahr Garage	1969
Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnhaus	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus	17 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND) Garage	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) Garage	10 Jahre
Grundstücksfläche	253 m <sup>2</sup>
Bodenwert	70 €/m <sup>2</sup> 17.687 €

### **Bewertung als wirtschaftliche Einheit**

#### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	182,5
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	700 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	1.209 €/m <sup>2</sup> <b>110.000 €</b>

2 | 37

#### Ertragswert

Mietfläche	91 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	7.476 €
Bewirtschaftungskosten	1.970 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Ertragswert lastenfrei	989 €/m <sup>2</sup> <b>90.000 €</b>

#### Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.209 €/m <sup>2</sup> <b>110.000 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert	16 %

Marktwert/Jahresrohertrag      14,7-fache

**Belastungen in Abteilung II**

	<b>Wert der Belastung</b>
- Ifd. Nr. 1: Eintragung gelöscht	30.900 €
- Ifd. Nr. 2: Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB	0 €
- Ifd. Nr. 3: Insolvenzvermerk	0 €
- Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €

**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Marktwert lastenfrei	1.209 €/m <sup>2</sup>	<b>110.000 €</b>
----------------------	------------------------	------------------

**Zusammenstellung der Einzelwerte****Einzelwerte****Flurstück 11/29:**

lastenfreier Marktwert	105.000 €
Kapitalwert des Wohnungsrecht	27.000 €

**Flurstück 11/33:**

lastenfreier Marktwert	7.000 €
Kapitalwert des Wohnungsrecht	4.300 €

**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 Oderwald 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:  
Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Wolfenbüttel bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- ob ein Energieausweis vorliegt:  
Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung 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 Allgemeine Angaben.....</b>	<b>8</b>
1.1 Angaben zum Auftrag .....	8
1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	9
1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.4 Objektkonzeption .....	10
<b>2 Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>11</b>
2.1 Lage .....	11
2.1.1 Makrolage .....	11
2.1.2 Mikrolage .....	12
2.1.3 Demografische Kennzahlen .....	12
2.1.4 Grundstück.....	12
2.2 Entwicklungszustand .....	13
2.3 Rechte und Beschränkungen.....	13
2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch .....	13
2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.3.2.1 Bauplanungsrecht.....	13
2.3.2.2 Baulasten .....	14
2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten.....	14
2.4 Abgaberechtlicher Zustand .....	15
<b>3 Objektbeschreibung.....</b>	<b>16</b>
3.1 Vorbemerkungen .....	16
3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung .....	17
3.4 Energetische Eigenschaften .....	18
3.5 Außenanlagen .....	19
3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse .....	19
3.8 Bauberechnung .....	20
3.9 Risikoeinschätzung .....	20
<b>4 Ermittlung des Marktwertes .....</b>	<b>21</b>
4.1 Marktwert.....	21
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	21
4.3 Bodenwertermittlung .....	21
4.4 Sachwertverfahren.....	22
4.5 Ertragswertverfahren .....	24
<b>5 Marktwert .....</b>	<b>28</b>
<b>6 Vergleichsdaten .....</b>	<b>29</b>
<b>7 Wohnungsrecht.....</b>	<b>30</b>
<b>8 Ermittlung der Einzelwerte .....</b>	<b>33</b>
8.1 Marktwert des Flurstücks 11/29 .....	33
8.2 Marktwert des 1/12 Miteigentumsanteils am Flurstücks 11/33 .....	35

## Anlagen

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

## 1 Allgemeine Angaben

Zum 01.01.2022 ist die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten beruhen jedoch noch auf der vorherigen Verordnung mit den angegliederten Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses liegen diesem Gutachten weiterhin die vorherige ImmoWertV und Richtlinien zugrunde.

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 A 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	27. Mai 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 9/24
Wertermittlungsstichtag	5. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	5. Juli 2024
Tag der Ortsbesichtigung	5. Juli 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Schuldner</li> <li>• die Sachverständige</li> </ul>

8 | 37

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 Grundbuchs werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 6 Abs. 2 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 Gericht 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 03.04.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.06.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 06.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.06.2024
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 16.07.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 05.06.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vom 10.06.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Einsicht in die Bauakte
- Bauzeichnungen vom Oktober 1964 sowie Mai 1969 (Garage)
- Baubeschreibung vom 01.11.1964
- Baugenehmigung vom 08.02.1965 und 13.08.1969 (Garagen)
- Bauberechnung, undatiert
- Bewilligung vom 04.02.2013

### **1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Objektadresse	Auf den Wöhren 26	
	38312 Groß Flöthe	
Grundbuch von	Groß Flöthe	
Blatt	452	
Gemarkung	Groß Flöthe	
Flur	8	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	11/29	194 m <sup>2</sup>
	1/12 Miteigentumsanteil am Flst.:	
	11/33	704 m <sup>2</sup> (anteilig rd. 59 m <sup>2</sup> )
		253 m <sup>2</sup>

Laut Grundbuch besteht das Bewertungsobjekt aus zwei selbständigen Grundstücken mit insgesamt zwei Flurstücken.

## 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zum Objekt gehört eine Garage auf dem Flurstück 11/33, an dem 1/12 Miteigentumsanteil besteht.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Die Samtgemeinde Oderwald ist die kleinste Samtgemeinde des Landkreises Wolfenbüttel mit 6.750 Einwohnern (31.12.2023). Sie besteht aus sechs Gemeinden (Börßum, Cramme, Dorstadt, Flöthe, Heiningen, Ohrum) mit elf Ortsteilen. Die Gemeinde Flöthe mit rund 1.100 Einwohnern (Stand 31.12.2023) liegt im Landkreis Wolfenbüttel und ist Teil der Samtgemeinde Oderwald, die ihren Sitz in der Gemeinde Börßum hat. Flöthe unterteilt sich in die Ortsteile Groß und Klein Flöthe.

Das Gemeindegebiet befindet sich südwestlich der Kreisstadt Wolfenbüttel und umfasst im Osten einen Teil des Höhenzugs Oderwald. Bis nach Wolfenbüttel sind es etwa 16 km. Die Städte Braunschweig und Salzgitter liegen etwa 25 km und 16 km nördlich bzw. nordwestlich.

Durch das Gemeindegebiet, westlich der beiden Ortsteile, verläuft die Autobahn 36, die von Braunschweig, wo sie Anschluss an die A 39 hat, zur A 14 im Südosten führt. Westlich der Gemeinde Flöthe verläuft zudem die Bundesstraße 248.

11 | 37

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Salzgitter-Bad, ICE-Anschluss besteht am Hauptbahnhof in Braunschweig. Der nächste Flughafen mit internationalem Flugverkehr ist der Hannover-Airport in Langenhagen. Der öffentliche Nahverkehr im Gemeindegebiet wird mit Buslinien bedient.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Gemeinde Flöthe nicht vorhanden. Im benachbarten Salzgitter-Flachstöckheim gibt es einen Discounter. Weitere und umfassendere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Salzgitter-Bad. Im Ortsteil Groß Flöthe gibt es eine Kindertagesstätte. Grundschulen sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in Wolfenbüttel oder Salzgitter-Bad.

Wirtschaftlich ist die Gemeinde hauptsächlich durch Landwirtschaft und Kleinunternehmen geprägt. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten einige Vereine und der nahegelegene Oderwald.



## 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Groß Flöthe an der Straße „Auf den Wöhren“ und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. „Auf den Wöhren“ ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Nördlich des Objektes verläuft die K 82. Die Lage ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung ist ortstypisch. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach rund 210 m Entfernung vom Objekt gegeben. Der Bahnhof Börßum ist nach rund 10 km erreichbar. Für den Individualverkehr besteht nach etwa 3 km eine Zufahrtsmöglichkeit zur BAB 36.

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortschaften vorhanden. Groß Flöthe verfügt über einen Kindergarten. Grundschulen sind in den Nachbarorten Börßum und Cramme vorhanden, weiterführende Schulen in Wolfenbüttel und Salzgitter. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte sind in den umliegenden Orten vorhanden.

Ortsunübliche Immissionen sind nicht bekannt. Durch den rund 1,5 km entfernten Windpark kann es zu Lärm- und Infraschallbeeinträchtigungen kommen. Insgesamt wird die Lage in Bezug auf die aktuelle Nutzung als normal eingeschätzt.

12 | 37

## 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.12.2023, Flöthe)	1.098
Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022 (SG Oderwald)	- 0,7 %
Arbeitslosenquote (05/2024, Landkreis Wolfenbüttel)	5,1 %
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 regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Straße „Auf den Wöhren“. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Wohngrundstück ist ein Stellplatz vorhanden. Das Flurstück 11/33 ist mit zwei Garagenzeilen bebaut. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 03.04.2024 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 2: Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB
- lfd. Nr. 3: Insolvenzvermerk
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Eintragung der lfd. Nr. 2 wirkt sich wertbeeinflussend aus. Der Werteinfluss durch das Wohnungsrecht wird separat unter Punkt 7 ermittelt.

Der Insolvenzvermerk und der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 3 und 4 werden nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Die Vermerke haben keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

13 | 37

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

### 2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage beim zuständigen Bauamt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu regeln. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.



Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Baugenehmigungen des Hauses und der Garagen liegen vor. Die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

### 2.3.2.2 Baulasten

Es wurde eine schriftliche Auskunft vom zuständigen Bauamt zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses eingeholt. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:

#### Blatt Nr. 65:

Grenzbebauungsbaulast zugunsten des Flurstücks 11/30 zulasten des Flurstücks 11/29. Danach ist die rückwärtige Grenzbebauung des Nachbarn zu dulden. Gleichzeitig besteht die Verpflichtung, bei einer baulichen Erweiterung in gleicher Bautiefe und -höhe an die Grenze zu bauen.

14 | 37

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis in der Anlage zu entnehmen. Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Für das Flurstück 11/33 ist keine Baulast eingetragen.

### 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 Oderwald 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.

16 | 37

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 unterkellertes, eingeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich die Heizungsanlage und die Elektroverteilung, ein Waschkeller mit Dusche, Ausgussbecken und Bodenablauf, ein weiterer Kellerraum mit WC und Handwaschbecken sowie ein Lagerraum.



Im Erdgeschoss gibt es das Gäste-WC, die Küche und das Wohn- und Esszimmer.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin. Dem Wohnzimmer ist ein Wintergarten vorgelagert.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich das Bad, das Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Vom Schlafzimmer besteht Zugang zur Loggia, die mit Fenstern verschlossen ist. Der Spitzboden ist zu einem Wohnraum ausgebaut.

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

Das Grundstück ist eingefriedet und überwiegend gärtnerisch angelegt. Wege und Zufahrt sind gepflastert. Auf dem Grundstück ist ein Stellplatz vorhanden. Die Garage befindet sich auf einem separaten Grundstück

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### **3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung**

Gebäudeart: eingeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist voll unterkellert

17 | 37

Baujahr Wohnhaus: 1965

Baujahr Garage: 1969

#### **Gebäudekonstruktion**

Außenansicht: Putz ohne Wärmedämmung, Verblendmauerwerk, rückwärtig Holzverschalung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Treppen: KG massiv, sonst Holztreppen

#### **Technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen:	veraltete Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper, Kamin (außer Betrieb)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
<b>Ausbauzustand</b>	
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen, Kork
	Keller: Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Holzverkleidung, Putz
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung, Tapeten
Fenster:	Holz- und Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung, manuelle Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: Metalltür mit Wärmedämmverglasung, 2 Kelleraußentüren als Holztüren Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	KG: WC und Waschbecken sowie Waschkeller mit Dusche und Ausgussbecken
	EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
	DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
Besondere Bauteile:	Wintergarten, mit Fenstern geschlossene Loggia

### 3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als schlecht für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Gas geheizt, die Fassade, das Dach (die oberste Geschossdecke) und die Kellerdecke sind nicht bzw. unzureichend gedämmt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände / Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigter Stellplatz, Einfriedungen mit Holzsichtschutzelementen, Ziergarten, rückwärtig angebauter Wintergarten in Holzkonstruktion. Massive Garage auf dem Flurstück 11/33 innerhalb einer Garagenzeile mit elektrischem Metallschwингtor.

### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als bauahrestypisch zu bezeichnen.

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand und verfügt über eine einfache Ausstattung. Die üblichen altersbedingten Abnutzungsercheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt grundlegend renovieren wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Die Bewertung erfolgt im Ist-Zustand unter Berücksichtigung des gegebenen Zustands und der vorhandenen Ausstattung.

### 3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

#### Stärken

Das Gebäude befindet sich in ländlicher Lage am Ortsrand mit dennoch guter Anbindung zur Autobahn. Zum Objekt gehört eine Garage.

#### Schwächen

Das Gebäude hat ein bauahrestypisches Erscheinungsbild und vermutlich einen erhöhten Energieverbrauch. Im Ort sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

#### Chancen

Die Lage in einer ländlichen Gegend wird von bestimmten Nutzergruppen bevorzugt. Aufgrund der geringen Größe eignet sich das Objekt für kleinere Haushalte.

#### Risiken

Aufgrund des Zustands kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.



### 3.8 Bauberechnung

#### Zusammenfassung

Grundfläche	62 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	187 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (ohne Spitzboden)	91 m <sup>2</sup>

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Der ausgebauten Spitzboden wird durch einen erhöhten Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

### 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

20 | 37

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Für die Wohnnutzung positiv ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Autobahn. Nachteilig sind der schlechte Zustand und die einfache Ausstattung. Dadurch entspricht das Gebäude nicht den modernen Ansprüchen von potenziellen Mietern und eine Vermietung ohne durchgreifende Modernisierung wird erheblich erschwert. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird daher als eingeschränkt eingestuft.

#### Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Das Objekt bedarf einer Grundsanierung. Dies begründet ein Kostenrisiko, das sich negativ auf die Vermarktung auswirken kann. Dennoch besteht hinreichend Nachfrage nach Einfamilienhäusern in ländlicher Lage. 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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) 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.

21 | 37

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenmittelhaus. 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 70 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird. Für den Miteigentumsanteil am Garagengrundstück wird ebenfalls der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

**Bodenwert**

Flurstück 11/29:	70 €/m <sup>2</sup>	x	194 m <sup>2</sup>	=	13.580 €
Flurstück 11/33:	1/12	x	70 €/m <sup>2</sup>	x	704 m <sup>2</sup>
					<u>4.107 €</u>
					<b>17.687 €</b>

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 16 %.

**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 Objektes ist 1965. Reihenhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt. Für die Garage wird der SW-RL entsprechend eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt.

22 | 37

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in der SW-RL fiktiv mit 17 Jahren angesetzt. Für die Garage wird die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 2. Quartal 2024, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 182,5 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. Das Objekt liegt mit einem vorläufigen Sachwert von 87.033 € außerhalb der zugrunde liegenden Modellparameter. Die Sachwertfaktoren basieren auf Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert von mindestens 100.000 €. Bei Ansatz des Mindestwertes beträgt der Sachwertfaktor ca. 1,30.<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften wird der Sachwertfaktor auch auf das Bewertungsobjekt für übertragbar erachtet.

---

<sup>1</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



	<b>Sachwert</b>	<b>Stichtag 5. Juli 2024</b>			
1.	<u>Gebäude</u>	BGF	Herstellungskosten NHK 2010		Her- stellungs- kosten Stichtag
a)	Reihenmittelhaus	187 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	130.900 €	182,5 238.893 €
b)	Garage	17 m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	4.250 €	182,5 7.756 €
Summe		204 m <sup>2</sup>			246.649 €
2.	<u>Gebäude</u>	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
a)	Reihenmittelhaus	17 Jahre	70 Jahre	75,7 %	180.842 € 58.051 €
b)	Garage	10 Jahre	60 Jahre	83,3 %	6.461 € 1.295 €
Sachwert der baulichen Anlagen					59.346 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			17 %	<u>10.000 €</u>
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				69.346 €
5.	Bodenwert				<u>17.687 €</u>
6.	Vorläufiger Sachwert				87.033 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				1,30 <u>26.110 €</u>
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				113.143 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				<u>0 €</u>
10.	Sachwert marktangepasst				113.143 €
					rd. <u><b>110.000 €</b></u>

24 | 37

#### 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. Im Umfeld konnten nur unzureichend Mieten für vergleichbare Einfamilienhäuser ermittelt werden. Behelfsweise wurden Mieten für Wohnungen herangezogen, die in einer Spanne zwischen 4,74 €/m<sup>2</sup> und 6,99 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 6,09 €/m<sup>2</sup> liegen. Vergleichsmieten für Garagen im Umfeld liegen nicht vor.

## **Marktüblicher Mietansatz**

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

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung des Zustands und der Ausstattung sowie des zusätzlich ausgebauten Spitzbodens eine marktüblich erzielbare Miete von 6,30 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für die Garage wird eine Miete von 50,00 €/St. als marktüblich erzielbar erachtet.

25 | 37

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2015 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 CO2KostAufG 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 CO2KostAufG.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 2,3 % angegeben.<sup>2</sup> Der Wert ist ein Durchschnittswert über den gesamten Landkreis. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % zugrunde gelegt.

### Rohhertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	6,30 €/m <sup>2</sup> x	91 m <sup>2</sup> =	573 €	6.876 €
Garage	50,00 €/St. x	1 St. =	50 €	600 €
			gesamt	<b>7.476 €</b>

### Bewirtschaftungskosten

#### Instandhaltung

Wohnen	13,80 €/m <sup>2</sup> x	91 m <sup>2</sup> =	1.256 €
Garage	104,00 €/St. x	1 St. =	104 €

#### Verwaltung

Wohnen	351 €/VE x	1 VE =	351 €
Garage	46 €/VE x	1 VE =	46 €

#### Mietausfall

2 % x 7.476 € =

1.50 €

#### CO<sub>2</sub>-Abgabe

0,69 €/m<sup>2</sup> x 91 m<sup>2</sup> =

63 €

**1.970 €**

26,4 % vom Jahresrohertrag

26 | 37

Im Ertragswertverfahren wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses und der Garage anhand der Ertragsanteile gewichtet:

	Jahresrohertrag	RND	Wichtung
Wohnen	6.876 €	17 Jahre	116.892
Garage	600 €	10 Jahre	6.000
	<b>7.476 €</b>		<b>122.892 16 Jahre</b>

<sup>2</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024

<b>Ertragswert</b>	<b>Stichtag 5. Juli 2024</b>
1. Rohertrag	7.476 €
2. Bewirtschaftungskosten	26,4 % <u>-1.970 €</u>
3. Reinertrag	5.506 €
4. Bodenwert	17.687 €
5. Liegenschaftszinssatz	2,00 %
6. Bodenwertanteil am Reinertrag	<u>-354 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	5.152 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	16 Jahre
9. Liegenschaftszinssatz	2,00 %
10. Barwertfaktor	13,58
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen	69.964 €
12. Bodenwert	<u>17.687 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert	87.651 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0 €</u>
15. Ertragswert	87.651 €
	rd. <u><b>90.000 €</b></u>

## 5 Marktwerk

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

Der Sachwert wurde mit 110.000 €

und der Ertragswert mit 90.000 € 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 Auf den Wöhren 26, 38312 Groß Flöthe beträgt zum Wertermittlungsstichtag 5. Juli 2024

**110.000 €**

entspricht: 1.209 €/m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. das 14,7-fache 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 mit Ausnahme der Stadt Wolfenbüttel selbst und deren Randlagen und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.268 €/m<sup>2</sup>. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.209 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist aufgrund des schlechten Zustands und der einfachen Ausstattung in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 670 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 1.660 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 1.260 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert liegt aufgrund der zuvor genannten Gegebenheiten unter dem Mittelwert und ist somit plausibel.

29 | 37

Der Ertragswert liegt unter dem Sachwert. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Ertragswertobjekt. Solche Objekte sind für den Eigennutzer konzipiert und können die Sachkosten durch die Erträge auf dem Markt nicht erwirtschaften. Der Markt beantwortet dies durch deutliche Abschläge.



## 7 Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, nach der das Recht bestellt werden kann, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Wohnungsrecht zugunsten eines Mannes, geb. am 12.01.1943, gem. § 1093 BGB eingetragen worden. Aus der Wohnungsrechtbestellungsurkunde vom 04.02.2013, UR-Nr. 88/2013, geht hervor, dass sich das lebenslange unentgeltliche Wohnungsrecht auf sämtliche Räume im Erdgeschoss bezieht, insgesamt in Größe von 46,24 m<sup>2</sup> sowie einschließlich Garage und Mietbe Nutzung des Gartens.

Für die Bewertung des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks sind neben den entgangenen Mieteinnahmen noch die Lebenserwartung des Berechtigten bzw. die vereinbarte Restnutzungsdauer des Rechtes und die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ausschlaggebend.

30 | 37

Bei einem entgeltlichen Wohnungsrecht hat der Berechtigte die wirtschaftliche Bestimmung aufrechtzuerhalten und nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu verfahren. Des Weiteren ist entscheidend, welche Bewirtschaftungskosten vom Berechtigten zu tragen sind. Nach §§ 1036 und 1041 BGB obliegen nur die gewöhnlichen Unterhaltungskosten dem Rechtsinhaber. Vertraglich können jedoch abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Bei einem unentgeltlichen Wohnungsrecht wird normalerweise unterstellt, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete einspart und alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zahlt.

Laut vorliegender Bewilligungsurkunde handelt es sich um ein unentgeltliches Recht. Der Berechtigte trägt weiterhin die Kosten für die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Heizung und Müllabfuhr).



Das Wohnungsrecht ist mit einer Leibrente vergleichbar. Unter Leibrenten versteht man regelmäßig wiederkehrende Zahlungen von bestimmter Höhe, deren Dauer an das Leben einer oder mehrerer Personen gebunden ist. Zur Ermittlung des Barwertes der Leibrente wird die gezahlte Rente mit einem Barwertfaktor multipliziert. Dieser Faktor ist abhängig vom versicherungsmathematischen Alter des Berechtigten und vom Liegenschaftszinssatz.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil des Berechtigten durch das Recht. Dieser besteht vor allem in der ersparten, üblicherweise zu zahlenden Miete und gegebenenfalls weiterer Aufwendungen (z.B. Betriebskosten). Sofern der Wohnungsberechtigte Kosten und Lasten trägt, die üblicherweise dem Eigentümer obliegen, wirken diese sich negativ auf den Wert des Nießbrauchrechts aus.

Der Berechtigte genießt durch das Wohnungsrecht einen jährlichen Vorteil aus Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen. Dieser Vorteil wird mit einem Zuschlag von 5 % auf die jährlich ersparten Aufwendungen berücksichtigt. Dieses Vorgehen wird durch eine Entscheidung des OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967, bestätigt.<sup>3</sup>

31 | 37

Der Berechtigte trägt vertragsgemäß nur die verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Die verbrauchsunabhängigen, aber üblicherweise umlegbaren Betriebskosten (Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherung) verbleiben somit beim Eigentümer. Gemäß aktuellem Betriebskostenspiegel für Niedersachsen 2022 des Deutschen Mieterbundes beträgt dieser Betriebskostenanteil ca. 0,50 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Aus dem Urteil: "Die Baulandkammer hat jedoch zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechtes nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt."

**Stichtag:**

5. Juli 2024

jährlicher Vorteil:

ersparte marktübl. erzielbare Miete:

$$\begin{array}{rcl} 46 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} & = & 3.478 \text{ €} \\ \text{Garage} & = & 600 \text{ €} \end{array}$$

ersparte Betriebskosten:

(hier: üblicherweise umlagefähige, verbrauchsunabhängige Betriebskosten)

$$\begin{array}{rcl} 46 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} & = & 276 \text{ €} \\ & & 4.354 \text{ €} \end{array}$$

Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen:

$$\begin{array}{rcl} \text{hier 5 \% der Nettokaltmiete} & = & 218 \text{ €} \\ & & 4.572 \text{ €} \end{array}$$

Die Berechnung des Wertefusses des Wohnungsrechtes erfolgt auf der Grundlage einer Leibrente. Die Berechnung des Kapitalwertes bezieht sich analog der üblichen Zahlungsweise einer Miete auf eine monatlich vorschüssig zahlbare Leibrente auf Basis der Sterbetafel 2020/2022. Die monatliche Zahlungsweise wird durch eine Korrekturkonstante berücksichtigt. Es wird eine durchschnittliche Lebenserwartung zugrunde gelegt, die von der jeweils individuellen Lebenserwartung durchaus abweichen kann. Die persönlichen Lebensumstände von begünstigten Personen bleiben bis auf Alter und Geschlecht unberücksichtigt. Der Leibrentenbarwertfaktoren wird mittels veröffentlichter Rechenanwendung des Gutachterausschusses Kiel ermittelt.

32 | 37

**Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors**

Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Geburtsdatum des Berechtigten: 12.01.1943

Alter am Stichtag: 81

Leibrentenbarwertfaktor: 6,7674

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen

$$6,7674 \times 4.572 \text{ €} = 30.941 \text{ €}$$

**Kapitalwert des Wohnungsrecht** rd. **30.900 €**

## 8 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.

### 8.1 Marktwert des Flurstücks 11/29

Auf dem Flurstück 11/29 befindet sich das Wohnhaus. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Sachwert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 11/29 in Ansatz gebracht.

Der anteilige Bodenwert für das Flurstück 11/29 beträgt:

$$\text{Flurstück 11/29:} \quad 70 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 194 \text{ m}^2 \quad = \quad 13.580 \text{ €}$$

Der Sachwertfaktor wird analog zur Bewertung inklusive des Anteils am Garagengrundstück mit 1,30 angesetzt.



<b>Sachwert</b>		<b>Stichtag 5. Juli 2024</b>			
1.	<u>Gebäude</u>	Herstellungskosten		Her- stel- lung- kosten	
		BGF	NHK 2010	BPI	Stichtag
1.	Reihenmittelhaus	187 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	130.900 €	182,5 238.893 €
	Summe	187 m <sup>2</sup>		238.893 €	
2.	<u>Gebäude</u>	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
		Reihenmittelhaus	17 Jahre	70 Jahre	75,7 % 180.842 € 58.051 €
			Sachwert der baulichen Anlagen		58.051 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen		14 %	<u>8.000 €</u>	
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				66.051 €
5.	Bodenwert		<u>13.580 €</u>		
6.	Vorläufiger Sachwert				79.631 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)		1,30	<u>23.889 €</u>	
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				103.520 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				<u>0 €</u>
10.	Sachwert marktangepasst				103.520 €
					<b>rd. <u>105.000 €</u></b>

34 | 37

### Belastung durch das Wohnungsrecht

Die Belastung durch das Wohnungsrecht ermittelt sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit ohne die Garage.



5. Juli 2024

**Stichtag:**

jährlicher Vorteil:

ersparte marktübl. erzielbare Miete:

$$46 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.478 \text{ €}$$

ersparte Betriebskosten:

(hier: üblicherweise umlagefähige, verbrauchsunabhängige Betriebskosten)

$$46 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = \frac{276 \text{ €}}{3.754 \text{ €}}$$

Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen:

$$\text{hier } 5\% \text{ der Nettokaltmiete} = \frac{188 \text{ €}}{3.942 \text{ €}}$$

**Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors**

Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Geburtsdatum des Berechtigten: 12.01.1943

Alter am Stichtag: 81

Leibrentenbarwertfaktor: 6,7674

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen

$$6,7674 \times 3.942 \text{ €} = 26.677 \text{ €}$$

**Kapitalwert des Wohnungsrecht** rd. **27.000 €**

35 | 37

**8.2 Marktwert des 1/12 Miteigentumsanteils am Flurstücks 11/33**

Das Flurstück 11/33 ist mit zwei Garagenzeilen mit insgesamt 12 Garagen bebaut.

Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage (1/12 Miteigentum am Grundstück).

Beim Kauf einer Garage steht in der Regel die Ertragserzielung im Vordergrund, weniger die Eigennutzung. Bei der Ermittlung der Einzelwerte wird der Marktwert des Miteigentums am Flurstück 11/33 daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der anteilige Bodenwert für das Flurstück 11/33 beträgt:

$$\text{Flurstück 11/33: } 1/12 \times 70 \text{ €/m}^2 \times 704 \text{ m}^2 = 4.107 \text{ €}$$

Die weiteren Ansätze der Wertermittlung bleiben identisch zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit.

**Rohertrag**

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Garage	50,00 €/St. x	1 St. =	50 €	600 €

gesamt **600 €****Bewirtschaftungskosten**

Instandhaltung	104,00 €/St. x	1 St. =	104 €
Verwaltung	46 €/VE x	1 VE =	46 €
Mietausfall	2 % x	600 € =	<u><b>12 €</b></u> <u><b>162 €</b></u>

27,0 % vom Jahresrohertrag

**Ertragswert****Stichtag 5. Juli 2024**

1. Rohertrag	600 €	
2. Bewirtschaftungskosten	27,0 %	<u><b>-162 €</b></u>
3. Reinertrag		438 €
4. Bodenwert	4.107 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u><b>-82 €</b></u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		356 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	10 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
10. Barwertfaktor	8,98	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		3.197 €
12. Bodenwert		<u><b>4.107 €</b></u>
13. Vorläufiger Ertragswert		7.304 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u><b>0 €</b></u>
15. Ertragswert		7.304 €
	rd.	<u><b>7.000 €</b></u>

36 | 37

**Belastung durch das Wohnungsrecht**

Die Belastung durch das Wohnungsrecht ermittelt sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit ohne die Garage.



<b>Stichtag:</b>	5. Juli 2024
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	600 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen:	
hier 5 % der Nettokaltmiete	30 €
	<hr/>
	630 €

**Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors**

Kapitalisierungszinssatz	2,00 %
--------------------------	--------

Geburtsdatum des Berechtigten:	12.01.1943
--------------------------------	------------

Alter am Stichtag:	81
--------------------	----

Leibrentenbarwertfaktor:	6,7674
--------------------------	--------

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen	
---	--

6,7674 x 630 € = 4.263 €	
--------------------------	--

<b>Kapitalwert des Wohnungsrecht</b>	<b>rd.</b>	<b>4.300 €</b>
--------------------------------------	------------	----------------

37 | 37

Braunschweig, 26. August 2024

Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Immobilienökonomin (ebs)



## Anlage I

### Textliche Erläuterungen

1 | 5



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 Eigennutzung verwendet werden.

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 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 (§ 16 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

Grundlage für die Bodenwertermittlung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Diese werden 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

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**.

3 | 5

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.

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 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 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 (Normalherstellungskosten 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.

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.

5 | 5

**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

1 | 3

Die Berechnungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277 (2016). Entsprechend der Sachwertrichtlinie 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.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

2 | 3

**1. Grundfläche**

Wohnhaus	6,000 m	x	10,365 m	=	62,19 m <sup>2</sup>
				rd.	<b>62 m<sup>2</sup></b>

**2. Brutto-Grundfläche**

KG - DG	62,19 m <sup>2</sup>	x	3	=	186,57 m <sup>2</sup>
				rd.	<b>187 m<sup>2</sup></b>

**3. Wohnfläche**Erdgeschoss

Windfang	1,260 m	x	2,075 m	=	2,61 m <sup>2</sup>
WC	0,885 m	x	1,760 m	=	1,56 m <sup>2</sup>
Flur	1,260 m	x	3,200 m	=	4,03 m <sup>2</sup>
Küche	2,885 m	x	2,885 m	=	8,32 m <sup>2</sup>
Esszimmer	2,700 m	x	2,885 m	=	7,79 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,325 m	x	5,390 m	=	17,92 m <sup>2</sup>
	<u>3,000 m</u>	<u>+</u>	<u>2,835 m</u>	x	<u>1,375 m</u> = <u>4,01 m<sup>2</sup></u>
	<u>2</u>				<u>46,24 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoss

Flur	1,260 m	x	3,515 m	=	4,43 m <sup>2</sup>
Bad	2,260 m	x	2,120 m	=	4,79 m <sup>2</sup>
Kind 1	2,885 m	x	2,590 m	=	7,47 m <sup>2</sup>
< 1 m	2,885 m	x	0,100 m	=	-0,29 m <sup>2</sup>
< 2 m	2,885 m	x	1,000 m	=	2,89 m <sup>2</sup>
	2,89 m <sup>2</sup>	x	50 %	=	-1,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	2,700 m	x	4,265 m	=	11,52 m <sup>2</sup>
	0,625 m	x	1,580 m	=	0,99 m <sup>2</sup>
< 1 m	2,700 m	x	0,100 m	=	-0,27 m <sup>2</sup>
< 2 m	2,700 m	x	1,000 m	=	2,70 m <sup>2</sup>
	2,70 m <sup>2</sup>	x	50 %	=	-1,35 m <sup>2</sup>
Eltern	3,325 m	x	4,010 m	=	13,33 m <sup>2</sup>
	<u>3,000 m</u>	<u>+</u>	<u>2,835 m</u>	x	<u>1,375 m</u> = <u>4,01 m<sup>2</sup></u>
	<u>2</u>				
Loggia	<u>2,260 m</u>	<u>+</u>	<u>2,435 m</u>	x	<u>1,260 m</u>
	<u>2</u>				
	=	2,96 m <sup>2</sup>	x	50 %	= <u>1,48 m<sup>2</sup></u>
					<u>44,66 m<sup>2</sup></u>
					<b>gesamt <u>90,90 m<sup>2</sup></u></b>
					<b>rd. <u>91 m<sup>2</sup></u></b>

3 | 3

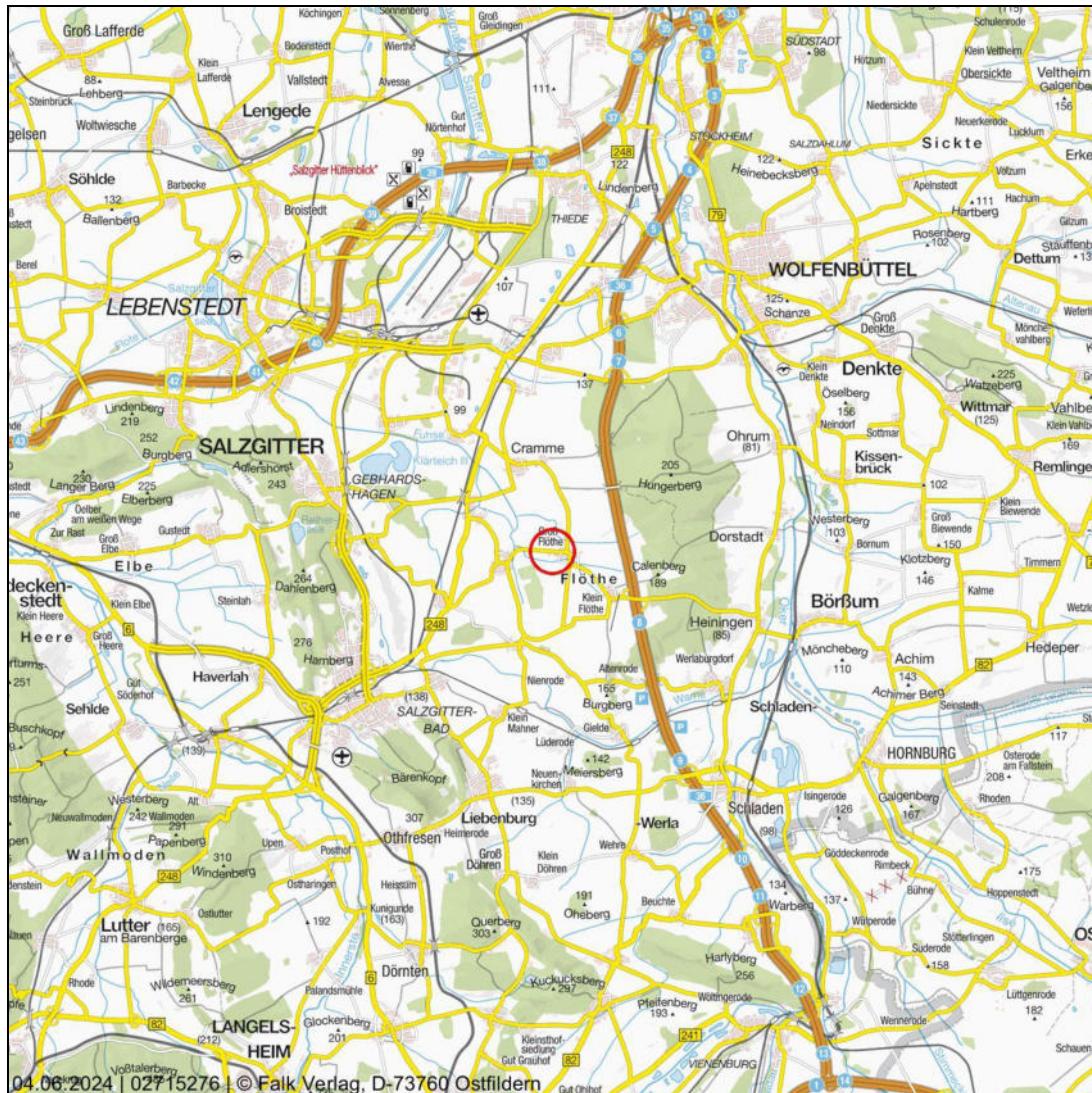
## Anlage III

### Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baulisten



## Übersichtskarte



2 | 8

**Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur**  
**Datenquellen:** MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024



## Stadtplan



3 | 8

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024



## Bodenrichtwertkarte



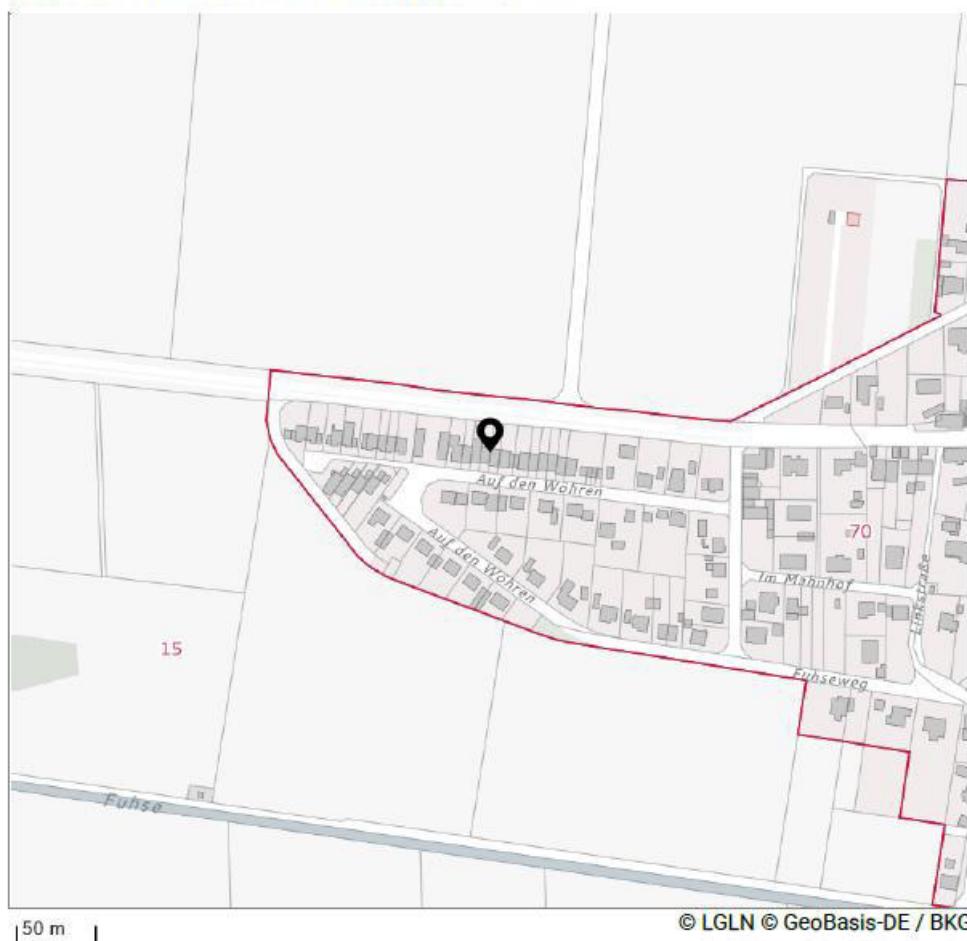
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.06.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Auf den Wöhren 26, 38312 Flöthe - Groß Flöthe  
Gemarkung: 5499 (Groß Flöthe), Flur: 8, Flurstück: 11/29



Bodenrichtwertzone: 00600084

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0060010\\_W\\_MD.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0060010_W_MD.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2024

## Liegenschaftskarte



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Flöthe  
Gemarkung: Groß Flöthe  
Flur: 8 Flurstück: 11/29

### Liegenschaftskarte 1:1000

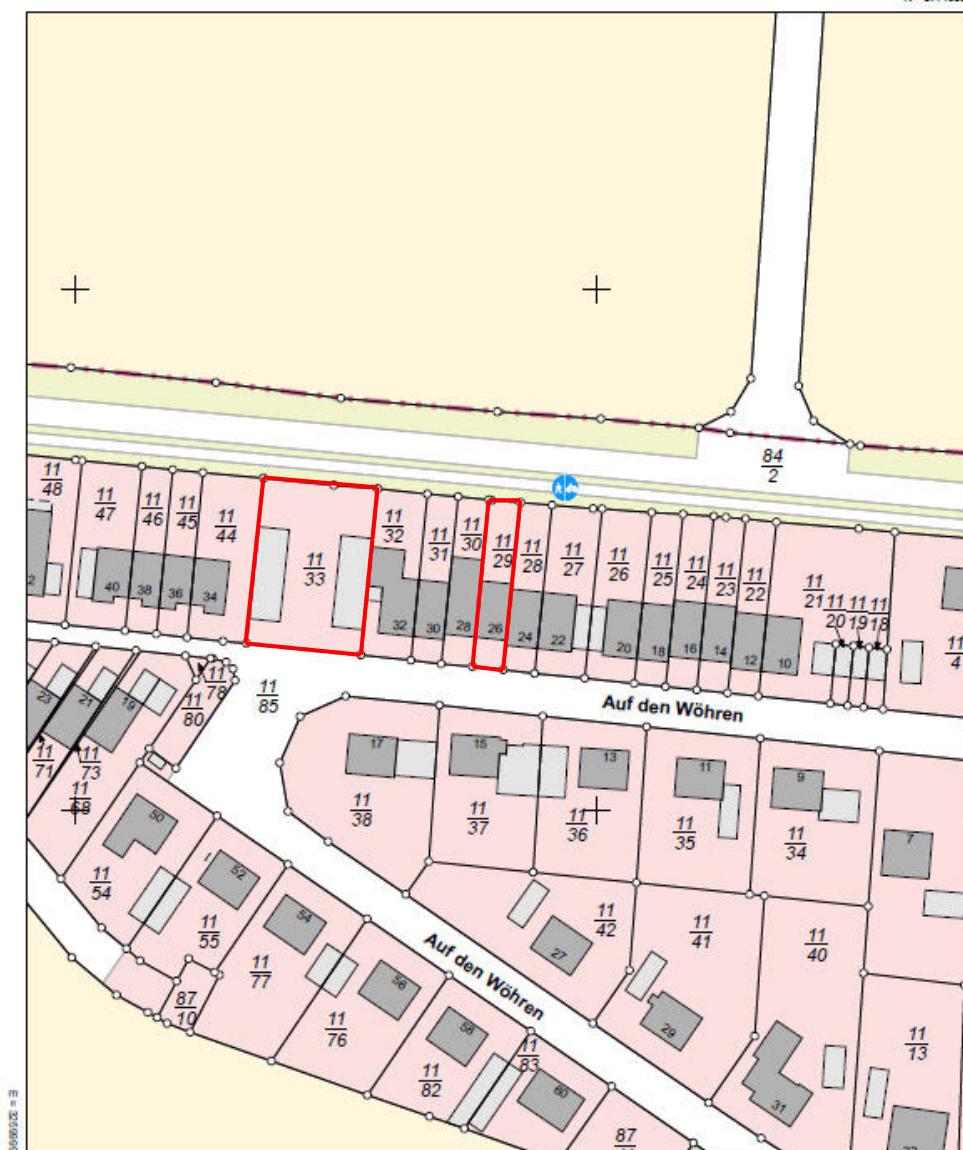
#### Standardpräsentation

Erstellt am 04.06.2024  
Aktualität der Daten 01.06.2024

N = 5771953

m  
L1.00925

5 | 8



N = 5771733

Maßstab 1:1000

Meter

#### Verantwortlich für den Inhalt:

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

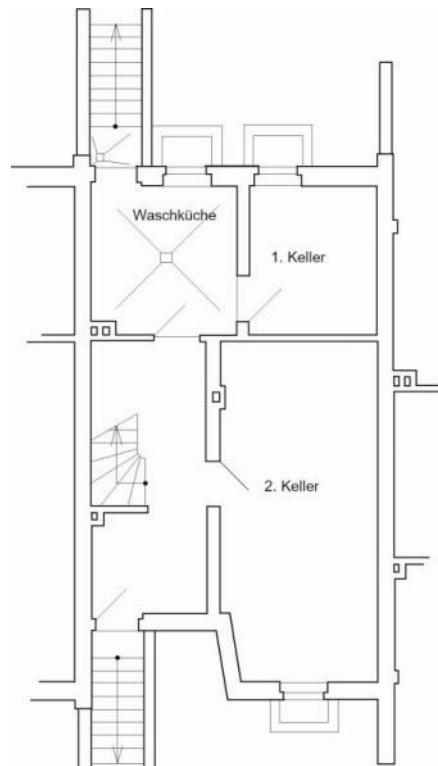
#### Bereitgestellt durch:

areal:wert - Grundstückssachverständige  
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 B  
38116 Braunschweig  
Zeichen: 24/2/1/003

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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.

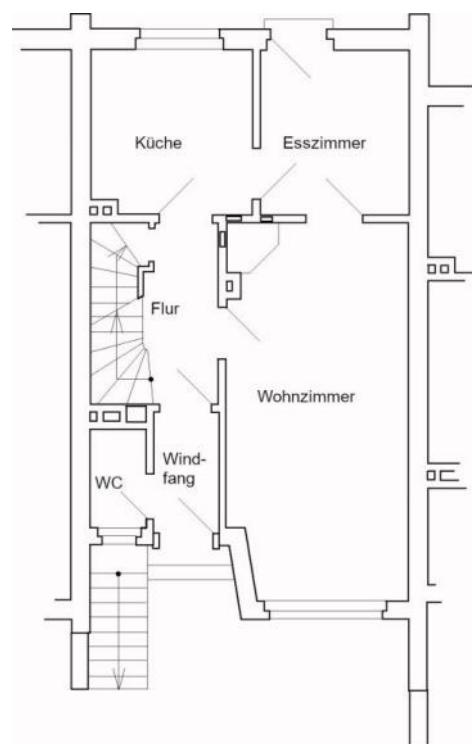
## Bauzeichnungen

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

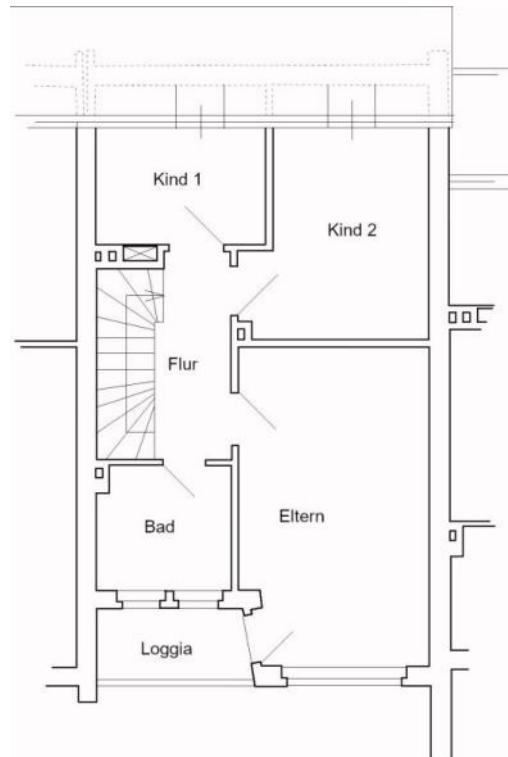


6 | 8

Grundriss Kellergeschoss

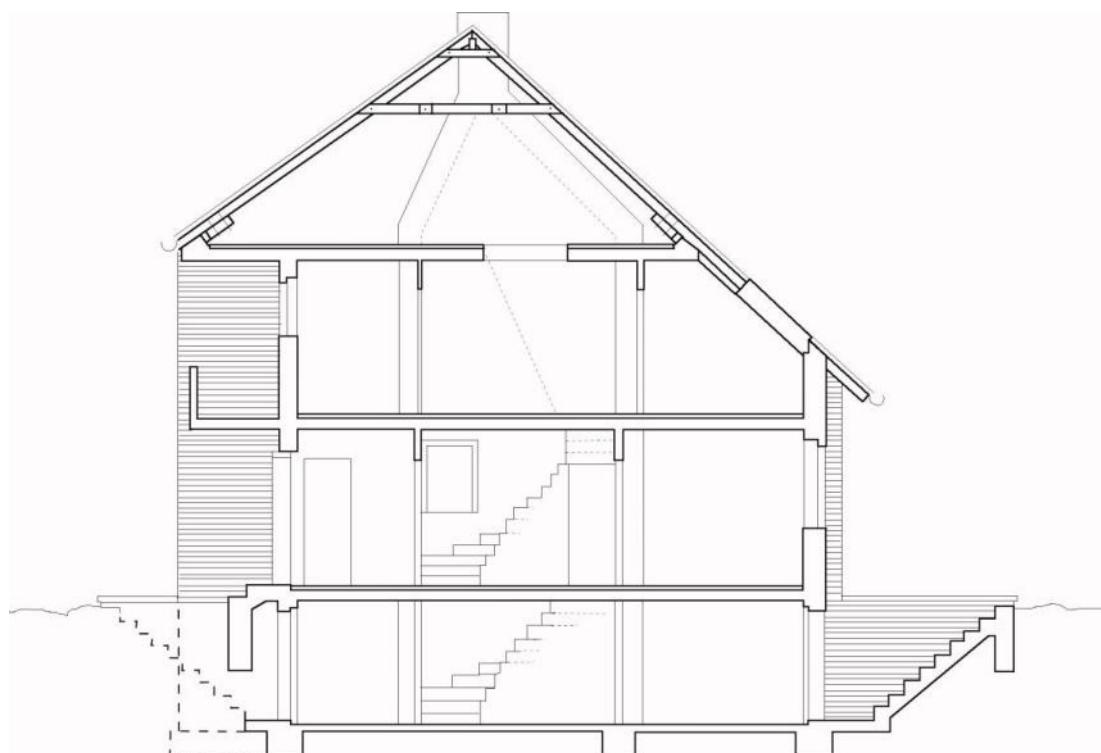


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

7 | 8



Schnitt



# Baulasten

Baulastenverzeichnis von				* Flöthe	
<b>LANDKREIS WOLFENBÜTTEL</b> Kreisbaumt		Gemeindeteil		Baulistenblatt	
		<b>Gr. Flöthe</b>		Nr. <b>65</b>	Seite <b>1</b>
		Grundstück	Katasterbezeichnung	Flur	Flurstück
Auf den Möhren 26	Gr. Flöthe	8	11/29		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen	
1	2	3			
	Der jeweilige Eigentümer gestattet, daß auf dem Nachbargrundstück Ge- markung Gr. Flöthe Flur 8 Flurstück 11/30 an der gemeinsamen Grundstücks- grenze ein Bauwerk errichtet wird, wie im anliegenden Lageplan darge- stellt. Er ist verpflichtet, mit den baulichen Anlagen in diesem Grund- stücksbereich entsprechend an die Grenze zu bauen, und zwar in der Regel in dessen Bautiefe und Bauhöhe.	Eingetragen aufgrund der Ein- tragungsverfügung v.25.10.1994  Wolfenbüttel, den 26.10.1994  <i>Flinte</i> (Flinte)			

8 | 8



## Anlage IV

### Objektotos

1 | 5



Bild 1: straßenseitige Ansicht

2 | 5



Bild 2: rückwärtige Ansicht



Bild 3: Garten

3 | 5



Bild 4: Bad



Bild 5: Gäste-WC

4 | 5

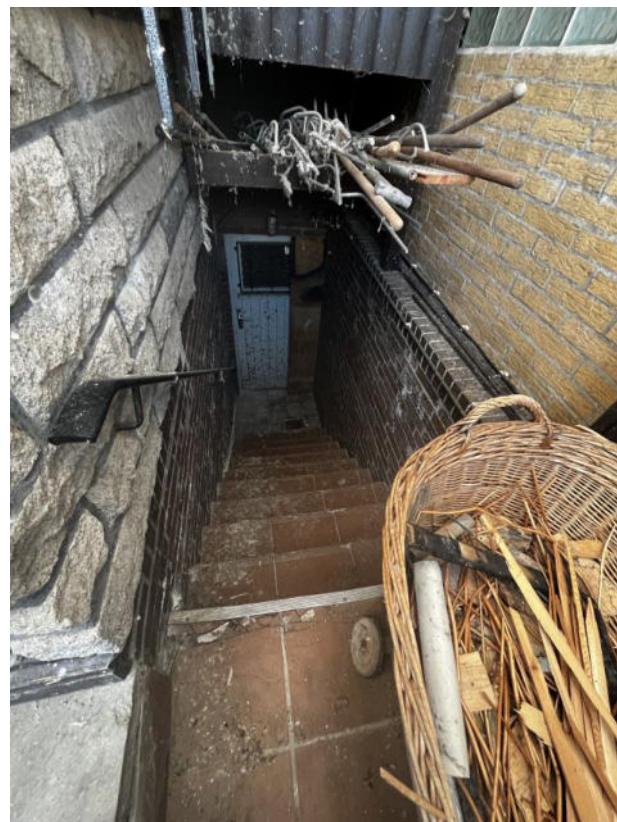


Bild 6: Kelleraußentreppenhaus



Bild 7: Garage

5 | 5



Bild 8: Garagengrundstück