

Kein Original  
Gutachten!

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

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



# GUTACHTEN

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

für das

**Grundstück**

**Marktstraße 1,**

**38315 Hornburg**



Der lastenfreie Marktwert des Grundstückes zum Stichtag 19. November 2024 beträgt rd.

**300.000 €**

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten  
: Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung (ebs)  
: Immobiliengutachter 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	19. November 2024
Qualitätsstichtag	19. November 2024

### Wohnhaus West (ehem. Arztpraxis)

Baujahr	1750
Umbau	1976

### Wohnhaus Ost und Anbau

Baujahr	1966
Umbau	1983

Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
Instandsetzungskosten	320 €/m <sup>2</sup>	130.000 €
Grundstücksfläche		831 m <sup>2</sup>
Bodenwert	37 €/m <sup>2</sup>	31.020 €

### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)		182,5
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Fachwerkhaus (West)		580 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Massivhaus (Ost)		670 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	767 €/m <sup>2</sup>	<b>310.000 €</b>

2 | 42

### Ertragswert

Mietfläche gesamt		404 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag		31.068 €
Bewirtschaftungskosten		8.263 €
Liegenschaftszinssatz		3,50 %
Ertragswert lastenfrei	743 €/m <sup>2</sup>	<b>300.000 €</b>

### Marktwert

Marktwert lastenfrei	743 €/m <sup>2</sup>	<b>300.000 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert		10 %
Marktwert/Sachwert		97 %
Marktwert/Jahresrohertrag		9,7-fache


**Belastungen in Abteilung II**

		<b>Wert der Belastung</b>
- lfd. Nr. 1:	Wohnrecht	225.100 €
- lfd. Nr. 2:	Sanierungsvermerk	0 €
- lfd. Nr. 3:	Wohnrecht	134.000 €
- lfd. Nr. 4:	Wohnrecht	95.600 €
- lfd. Nr. 5:	Zwangsversteigerungsvermerk	0 €

**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Marktwert lastenfrei 300.000 €

**Zusammenstellung der Einzelwerte**

Flurstück 229:	300.000 €
Flurstück 194/1:	0 €



### Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
- 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 Gemeinde Schladen-Werla 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.
- Das Objekt ist möbliert. Die Einrichtung ist nicht berücksichtigt.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Aufgrund des baulichen Zustandes ist ein Hausschwamm aber nicht auszuschließen.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Aus den Informationen der zuständigen Baubehörde gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.
- 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.

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>7</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	7
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	8
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
1.4	Objektkonzeption .....	9
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>10</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Makrolage .....	10
2.1.2	Mikrolage .....	10
2.1.3	Demografische Kennzahlen .....	11
2.1.4	Grundstück.....	11
2.2	Entwicklungszustand .....	11
2.3	Rechte und Beschränkungen .....	11
2.3.1	Privatrechtliche Situation - Grundbuch .....	11
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.4	Abgaberechtlicher Zustand .....	14
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	15
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung .....	17
3.4	Energetische Eigenschaften .....	20
3.5	Außenanlagen .....	20
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse .....	22
3.8	Bauberechnung .....	23
3.9	Risikoeinschätzung .....	23
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b> .....	<b>25</b>
4.1	Marktwert.....	25
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	25
4.3	Bodenwertermittlung .....	25
4.4	Sachwertverfahren.....	27
4.5	Ertragswertverfahren .....	29
<b>5</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b> .....	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Ermittlung der Einzelwerte</b> .....	<b>35</b>
7.1	Marktwert des Flurstücks 229 .....	35
7.2	Marktwert des Flurstücks 194/1 .....	36
<b>8</b>	<b>Wohnungsrechte</b> .....	<b>37</b>
	<b>Anlagen</b>	
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 10/24
Wertermittlungstichtag	19. November 2024
Qualitätstichtag	19. November 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 25. Juni 2024 2. Ortstermin: 19. November 2024 (Aufmaß)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Eigentümer</li> <li>• der Sachverständige</li> <li>• die Mitarbeiterin des Sachverständigen</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. § 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 vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Der 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 15.03.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.06.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.06.2024
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 05.06.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 12.06.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Online-Abfrage zum Denkmalschutz vom 05.06.2024
- Auskunft zum städtebaulichen Denkmalschutz – Sanierungssatzung
- Einsicht in die Bauakte am 06.06.2024
- Aufmaß vom 19. November 2024
- Bewilligungen zu den Wohnungsrechten vom 06.10.2005 und 19.03.2012



### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Marktstraße 1 38315 Hornburg	
Grundbuch von	Hornburg	
Blatt	3502	
Gemarkung	Hornburg	
Flur	16	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	229	809 m <sup>2</sup>
	194/1	22 m <sup>2</sup>
		<b>831 m<sup>2</sup></b>

Laut Grundbuch besteht das Bewertungsobjekt aus 2 selbständigen Grundstücken mit insgesamt 2 Flurstücken. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird bei der Bewertung der angegebenen Flurstücke von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen.

### 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem zweigeschossigen Fachwerkgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Verbindungsanbau mit nicht ausgebautem Satteldach. Bis auf einen Teilkeller ist das gesamte Gebäudeensemble nicht unterkellert.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Hornburg liegt im Landkreis Wolfenbüttel und ist Teil der Gemeinde Schladen-Werla (8.640 Einwohner, Stand 30.09.2023). Die Gemeinde befindet sich im nördlichen Harzvorland südlich des Oderwalds. Die Oker fließt durch das Gemeindegebiet, ebenso die beiden Nebenflüsse Warne und Ilse. Nächstgrößere Städte sind Salzgitter, Wolfenbüttel und Braunschweig im Norden und Goslar im Südwesten. Im Südosten grenzt das Gemeindegebiet an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Schladen-Werla besteht aus insgesamt acht Ortsteilen, die zu vier Ortschaften zusammengefasst sind. Dazu zählen die Ortschaften Schladen mit den Ortsteilen Schladen, Beuchte, Wehre und Isingerode, Gielde mit Gielde und Altenrode, die Stadt Hornburg sowie Werlaburgdorf.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Autobahn 36 und die Bundesstraße 82. Der Ortsteil Schladen liegt an der Bahnstrecke Braunschweig – Bad Harzburg mit regionalem Bahnverkehr. In Braunschweig befindet sich der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss. Der nächste internationale Flughafen in Hannover-Langenhagen ist rd. 100 km entfernt. Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien abgedeckt.

In Schladen-Werla gibt es mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grund- und eine Haupt- und Realschule, weiterführende Schulen sind in Wolfenbüttel vorhanden.

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern von Hornburg als Eckgrundstück an der Marktstraße und der Pfarrhofstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Sowohl die Marktstraße als auch die Pfarrhofstraße sind Nebenstraßen in der historischen Altstadt mit mäßigem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen vor. Die Verkehrsanbindung ist durchschnittlich. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach rund 450 m an der Haltestelle „Feuerwehr“ oder nach 650 m an der Haltestelle „Schule“ gegeben. Für den Individualverkehr bietet die durch den Ort verlaufende B 82 nach gut 7 km an der Anschlussstelle Schladen-Nord eine Anbindung an die A 36. Der Bahnhof in Schladen ist etwa 5 km entfernt. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in



der Nähe vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Städten Wolfenbüttel, Braunschweig und Goslar vorhanden. In Hornburg gibt es eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Ebenso sind Ärzte, eine Apotheke und mehrere Gastronomiebetriebe vorhanden. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten bspw. das Stadtbad in Hornburg, das Heimatmuseum oder zahlreiche Vereine. Weiterführende Schulen befinden sich in Wolfenbüttel.

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

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2023, Schladen-Werla)	8.640
Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022	-1,1 %
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 unregelmäßig geschnitten und weist im unbebauten Bereich Hanglage auf. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Marktstraße und die Pfarrhofstraße. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen nur unzureichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. 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

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Grundbuch Blatt 3502 vom 15.03.2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.



Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Wohnrecht
- lfd. Nr. 2: Sanierungsvermerk
- lfd. Nr. 3: Wohnrecht
- lfd. Nr. 4: Wohnrecht
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Die Wohnungsrechte unter den lfd. Nr. 1, 3 und 4 wirken sich wertbeeinflussend aus und werden extra ausgewiesen (siehe Kapitel 8).

In Bezug auf die Eintragung der lfd. Nr. 2 wurden für das Bewertungsgrundstück von der Gemeinde Schladen-Werla bereits die sanierungsbedingten Kosten mit 3,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Danach soll der sanierungsbedingte Mehrwert insgesamt 2.493 € betragen. Da 2022 eine Verlängerung der Sanierung um weitere 10 Jahre erfolgte, ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht absehbar, wann die Sanierung beendet sein wird. Zum Wertermittlungsstichtag hat der Sanierungsvermerk somit keinen Werteeinfluss, es sei jedoch darauf hingewiesen, dass mit Abschluss des Verfahrens Ausgleichsbeträge zu zahlen sind.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 5 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

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 Gemeinde Schladen-Werla ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus



ist im Flächennutzungsplan der Kreuzungsbereich zwischen Marktstraße und Pfarrhofstraße als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Für das Gebäude an der Ostgrenze hat eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1983 vorgelegen. Eine weitere Baugenehmigung aus dem Jahr 1987 bezieht sich auf den Bau eines Heizöllagerraums. Für den Ausbau der Räume im Dachgeschoss, das historische Fachwerkgebäude an der Westgrenze und den daran anschließenden Anbau haben keine Baugenehmigungen vorgelegen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die 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:

Baulastenblatt 77: Grenzbauast auf dem Flurstück 229.

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis in der Anlage zu entnehmen.

Durch die Eintragung wurde die Bebauung des 1966 errichteten Gebäudes an der Ostgrenze des Bewertungsgrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert. Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

### **2.3.2.3 Denkmalschutz**

Das Fachwerkgebäude an der Westgrenze des Grundstücks steht als Einzelbaudenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale - Baudenkmale. Grundsätzlich bedürfen nach den Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Veränderungen und Instandsetzungen an Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wurden bei den Kaufpreisauswertungen bisher keine signifikanten Einflüsse auf den Kaufpreis ermittelt, wenn es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt. Für Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, reagiert der regionale Markt weder mit Zuschlägen noch mit Abschlägen.



### 2.3.2.4 Gestaltungssatzung

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Diese setzt Beschränkungen für Baumaßnahmen und deren Ausführung fest. In der Satzung sind die Regelungen der Gestaltungssatzung beschrieben und werden hier nicht weiter ausgeführt. Solche Gestaltungssatzungen schützen das Aussehen des Stadtbildes in seiner Eigenart und sichern es gegen deplatzierte Bauausführungen.

Aus gutachterlicher Sicht wird damit die dauerhafte Vermietbarkeit der Gebäude, die sich im Geltungsbereich befinden, unterstützt. Die erhöhten Anforderungen an Baumaßnahmen werden in den Bewirtschaftungskosten und in den Normalherstellungskosten berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht ist die Gestaltungssatzung positiv zu beurteilen.

### 2.3.2.5 Ökologische Lasten und Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel, Untere Bodenschutzbehörde, ist das zu bewertende Grundstück als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Danach soll sich auf dem Grundstück von 1892 bis 1922 eine Maschinenfabrik befunden haben. Allerdings konnten dies historische Untersuchungen nicht bestätigen. Bei einer Nutzungsänderung der Gebäude und/oder Baumaßnahmen auf den unbefestigten Grundstücksbereichen ist vorab eine orientierende Untersuchung erforderlich.

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 Gemeinde Schladen-Werla sind für das zu bewertende Bewertungsgrundstück 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 Kostangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

#### 3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein in Grenzbebauung errichtetes, teilunterkellertes Gebäudeensemble, bestehend aus drei Gebäudeteilen.

Das an der Westgrenze des Grundstücks errichtete zweigeschossige Fachwerkgebäude von 1750 ist nicht unterkellert. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Hauses befand sich eine



Arztpraxis mit Wartezimmer, Untersuchungs- und Laborräumen. Das Obergeschoss wurde zu Wohnzwecken genutzt. Beide Bereiche werden über ein separates Treppenhaus erschlossen.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Bodentreppe im Flur erreichbar.

1966 erfolgte ein zweigeschossiger, massiver Anbau mit flach geneigtem Pultdach an das bestehende Fachwerkgebäude. Er wurde an der südlichen Grundstücksgrenze zur Erweiterung der Arztpraxis im Erdgeschoss errichtet. Im Obergeschoss entstand dadurch ein weiterer Wohnraum.

Das massive Gebäude an der Ostgrenze wurde ebenfalls 1966 errichtet und 1983 erweitert bzw. umgebaut. Es besteht aus einem nördlichen und einem südlichen Bauteil sowie einem Verbindungsbau. Der südliche Bereich verfügt über einen Keller. Im Erdgeschoss befinden sich das 1987 errichtete Öllager, der Flur und ein Abstellraum. Im Verbindungsbau ist die zentrale Heizungsanlage untergebracht. Im nördlichen Bereich ist das Erdgeschoss mit einer Garage ausgebaut. Hier befindet sich auch das Treppenhaus in das Obergeschoss. Beide Gebäudeteile weisen unterschiedliche Niveauhöhen auf. Dies führt zu versetzten Ebenen im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss.

Das Obergeschoss wird von der Pfarrhofstraße aus über ein separates Treppenhaus erreicht. Die Wohnung erstreckt sich über beide Gebäudeteile und den Verbindungsbau. Ein zentraler Flur erschließt das Gästezimmer über der Garage, Küche und Bad im Verbindungsbau sowie ein Wohn- bzw. Schlafzimmer im südlichen Bereich. Über dieses Zimmer wird der Balkon zum Innenhof, ein weiteres Duschbad und das Zimmer im Obergeschoss über dem Praxisanbau erreicht.

Das ausgebaute Dachgeschoss wird über eine interne Treppe im Flur der Obergeschosswohnung erschlossen. Hier befinden sich drei Wohnräume, ein zweiteiliger Flur und das Bad. Eine Außentreppe führt vom nördlich gelegenen Wohnraum in den Garten. Entgegen der Bauzeichnung ist das gesamte Dachgeschoss ausgebaut.

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

Das Grundstück ist eingefriedet und mit hohen Bäumen und Buschwerk überwuchert. Auch im Innenhof befindet sich Wildwuchs. Wege und Zufahrt sind gepflastert



bzw. asphaltiert. Mit Ausnahme der Garage sind auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

#### Gebäude an der Westgrenze:

Gebäudeart: zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Teil eines Gebäudeensembles, das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr: 1750

Umbau: 1976

#### **Gebäudekonstruktion**

Außenansicht: Fachwerk mit verputzten Ausfachungen

Konstruktionsart: Fachwerk

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: Fachwerk, Leichtbau

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Holztreppe

#### **Technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: einfache Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung (Nebengebäude); Verteilung über Heizkörper

Warmwasserversorgung: dezentral

#### **Ausbauzustand**

Bodenbeläge: PVC-Platten, Teppich, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen, Holzverkleidung

Deckenbekleidungen: Tapeten, Holzverkleidung



Fenster:	Holzrahmen und Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung und Holzsprossenfenster einfachverglast mit Holzfensterläden
Türen:	Hauseingangstür: zweiflügelige Holzfüllungstür mit Oberlicht, Nebeneingangstür aus Holz mit Glaselementen Wohnungstür (ehem. Praxis): Aluminiumtür mit feststehenden Seitenteilen und Oberlichten mit Glasausschnitten Zimmertüren: Holzfüllungstüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	EG: WC mit Waschbecken OG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
Sonstiges:	Eingangsüberdachung an rückwärtigem Eingang

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



### Gebäude an der Ostgrenze und Verbindungsbau zum Fachwerkgebäude:

Gebäudeart: zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Teil eines Gebäudeensemble, das Gebäude ist überwiegend nicht unterkellert

Baujahr: 1966

Umbau 1983

#### **Gebäudekonstruktion**

Außenansicht: Fachwerk mit verputzten Ausfachungen

Konstruktionsart: massiv

Dachform, -eindeckung: straßenseitig Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen, hofseitig Pultdächer

Wände: massiv und Leichtbau

Geschossdecken: massiv

Treppen: Holztreppe und Massivtreppe

#### **Technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: einfache Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung; mit 3 Kunststofftanks je 1.000 l, Verteilung über Heizkörper

Warmwasserversorgung: dezentral, in der Küche mit Boiler

#### **Ausbauzustand**

Bodenbeläge: PVC-Belag, Teppich, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen, Holzverkleidung

Deckenbekleidungen: Tapeten, Holzverkleidung

Fenster: überwiegend Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung und Sprossen

Türen: Hauseingangstür: Holztür

Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen, z. T. mit Glasausschnitt



Sanitärinstallation:	drei Bäder mit Dusche, Waschbecken, WC
Sonstiges:	Gaube, gefliester Balkon mit schmiedeeiserner Brüstung, Außentreppen mit Waschbetonstufen, Garage im Erdgeschoss zweigeschossiger, nicht unterkellertes Verbindungsbau mit Pultdach

### 3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird insgesamt als unterdurchschnittlich für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Öl geheizt, die Fassade, das Dach (die oberste Geschossdecke) sind nicht ausreichend 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, Einfriedungen, Nebengebäude im Garten, verwilderter Innenhof und Garten.

### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt besteht aus Gebäuden mit unterschiedlichen Baualtersklassen. Der westliche Gebäudeteil des Bauensembles wurde 1750 als Fachwerkgebäude errichtet und steht unter Denkmalschutz. Der Gebäudeteil an der östlichen Grundstücksgrenze und der verbindende Zwischenbau sind massiv errichtete Gebäude, die optisch an das denkmalgeschützte Gebäude mit einer aufgesetzten Fachwerkfassade angepasst wurden. An den Fassaden des gesamten Bauensembles ist keine den heutigen Anforderungen genügende Wärmedämmung vorhanden.

Das Fachwerkgebäude und der Zwischenbau wurden im Erdgeschoss als Arztpraxis genutzt. Seit der Aufgabe dieser Arztpraxis wurde das Erdgeschoss nicht mehr vermietet und steht leer. Die Räume im Obergeschoss sind überwiegend möbliert, werden aber nicht mehr bewohnt. Das 1983 errichtete Gebäude besteht aus zwei, ca. 1 m versetzt angeordneten und verbundenen Gebäudeteilen. Der höhere gelegene Gebäudeteil ist unterkellert und über eine Kelleraußentreppe zugänglich. Obergeschoss und Dachgeschoss wurden zu Wohnzwecken genutzt und sind möb-



liert. Entgegen den Grundrisszeichnungen ist das Dachgeschoss voll ausgebaut und wird nicht über eine Wendeltreppe, sondern über eine Geschosstreppe mit Stahlhandlauf mit Holzstufen erreicht. Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen.

Das Fachwerkgebäude weist einen umfangreichen Sanierungsstau auf. Der Ausbauzustand der ehemaligen Praxis und der darüber liegenden Wohnung entspricht dem Ausbaueitraum von 1966. Sämtliche Außenwände sind von aufsteigender Feuchtigkeit betroffen, ein großer Teil der Fenster ist noch einfachverglast. Elektrik und Heizungsanlage sind überaltert.

Da es sich um ein Einzeldenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) handelt, besteht für den Eigentümer die Pflicht zur Unterhaltung des Denkmals (§ 6 NDschG). Für das Gebäude ist eine künftige wirtschaftliche Nutzung jedoch nur unter der Voraussetzung einer durchgreifenden Sanierung möglich. Bei der Bewertung wird daher eine durchgreifende Sanierung unterstellt. Die Normalherstellungskosten und die Mietansätze entsprechen denen nach Sanierung. Die Sanierungs- bzw. Instandsetzungskosten umfassen die Behebung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Mängel sowie die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

21 | 42

Das 1966 errichtete und 1983 erweiterte Gebäude an der Ostgrenze weist insbesondere im nicht unterkellerten Bereich massiv aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss auf, die sich bis auf das darüber gelegene Obergeschoss erstreckt. In der Garage sind erhebliche Putzschäden vorhanden und im darüber gelegenen Gästezimmer ist an der nördlichen Außenwand Feuchtigkeit im Sockelbereich erkennbar. Die Außenwand zum Innenhof weist Beschädigungen auf. Hier fehlt der Putz in einem Gefach und die Dämmung ist sichtbar. Die Fassaden sind verwittert und dem aufgesetzten Fachwerk fehlt ein Schutzanstrich. Im Erdgeschoss des unterkellerten Gebäudeteils sind an der Außenfassade Putzrisse und Putzblasen vorhanden. Durch die versetzte Bauanordnung sind die Wohnräume sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss nicht barrierefrei. Das innenliegende Badezimmer im Obergeschoss wird ebenfalls über eine halbe Treppe erreicht. Es wird über das Wohnzimmer erschlossen. Auch das Zimmer im Verbindungsbau wird nur über das Wohnzimmer erreicht. Im Dachgeschoss wurden die zwei Bodenräume nachträglich ausgebaut. Die Badausstattung ist baujahrestypisch und die Elektroinstallationen veraltet.



Dieses Gebäude befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Zur Erzielung der marktüblichen Mieten sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Das betrifft vor allen Dingen z.T. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden, Austausch alter Fenster, Bodenbelagsarbeiten, Maler- und Elektroarbeiten.

Insgesamt wird für die Modernisierung und Instandsetzung bzw. Sanierung an dem gesamten Gebäudeensemble in der Wertermittlung grob überschlägig ein Betrag in Höhe von 130.000 €, das entspricht rund 320 €/m<sup>2</sup>, in Ansatz gebracht. Die ermittelten Werte spiegeln nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern stellen annähernd die Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung/Modernisierung dar. Für die genaue Ermittlung der Instandsetzungskosten ist ein Bauschadenssachverständiger hinzuzuziehen.

Der Garten wird über einen ca. 4 m breiten Stichweg erreicht. Er befindet sich in ca. 10 m Entfernung in einem höher gelegenen Bereich und ist mit zwei Nebengebäuden bebaut. Der Innenhof und der Garten sind in einem ungepflegten und verwahrlosten Zustand. Die Nebengebäude sind nicht wertrelevant und bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

22 | 42

### 3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

#### Stärken

Das Gebäudeensemble befindet sich am Rand der historischen Burganlage in einer gewachsenen Ortsstruktur. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

#### Schwächen

Das Zweifamilien-Fachwerkhaus hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und ist aufgrund des Sanierungsstaus in einem zum Teil unbewohnbaren Zustand. Das massiv errichtete Gebäude ist aufgrund der versetzten Ebenen und diverser Treppen nicht barrierefrei und weist einen Modernisierungstau auf. Die Wohnungen sind nicht in sich abgeschlossen.

#### Chancen

Der Denkmalschutz ermöglicht eine finanzielle Unterstützung bei der Sanierung des Bewertungsobjekts. Durch die vorhandene Bausubstanz ist eine hohe Ausnutzung des Grundstücks möglich.



## Risiken

Aufgrund des Gebäudezustands und des ungepflegten Gesamteindrucks sowie der Bauauflagen durch den Denkmalschutz kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

### 3.8 Bauberechnung

Grundfläche	263 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	824 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	404 m <sup>2</sup>

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Wohnflächenangaben wurden, soweit vorhanden, aus den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen nach Plausibilisierung übernommen. Für die Wohnflächen der nachträglich ausgebauten Bodenräume im Massivgebäude an der Ostgrenze des Grundstücks und für die Wohnflächen im Fachwerkgebäude einschließlich Anbau an der Westgrenze wurden vor Ort durch den Sachverständigen gemeinsam mit einer Mitarbeiterin ein Aufmaß der Räume vorgenommen. Die aufgenommenen Maße wurden skizziert und als Anlage beigefügt.

23 | 42

### 3.9 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohngebäude bzw. ein Wohn- und Bürogebäude (Arztpraxis) in der Altstadt von Hornburg in zentraler Lage. Es ist für eine reine Wohnnutzung oder auch als gemischte Nutzung Wohn- und Büro geeignet. Aufgrund der bestehenden Denkmalschutzvorgaben ist eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz vorgeschrieben. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird nach der Sanierung als normal eingeschätzt

#### Vermietbarkeit

Das Fachwerkgebäude ist einfach ausgestattet und verfügt über baujahrestypische Grundrisse mit zum Teil gefangenen Zimmern.

Das massiv errichtete Gebäude hat einen schlauchartigen Grundriss mit versetzten Ebenen, vielen Treppen und unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen. Aufgrund des Sanierungs- und Modernisierungstaus ist bei einer Vermietung der Gebäude mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Beide Gebäude entsprechen nicht den modernen Ansprüchen von potenziellen Mietern und eine Ver-



mietung ohne durchgreifende Modernisierung wird erheblich erschwert. Vorteilhaft sind das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und die Lage im historischen Ortskern in der Nähe zur Burganlage. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der aktuellen Marktlage nach Sanierung als noch normal eingeschätzt.

#### Marktgängigkeit

Das Fachwerkgebäude sollte nach der Sanierung bei einer marktüblichen Miete ausreichend Mietinteressenten finden, dies macht es auch als Anlageobjekt für lokale Kapitalanleger interessant. Das massive Gebäude dagegen ist hauptsächlich für Eigennutzer denkbar, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit des Objekts wird unter Berücksichtigung des allgemeinen Bauzustandes insgesamt als erschwert erachtet.

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



## 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.

25 | 42

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohnhaus mit drei Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Es handelt sich somit um ein Renditeobjekt, bei dem die nachhaltige Ertragserzielung bei einem Erwerb im Vordergrund steht. Es kommt in erster Linie auf die Ertragsfähigkeit des Objektes an. Die Kaufpreise orientieren sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr daher am Ertragswert. Der Marktwert wird somit aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert 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 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt weitgehend überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird. Aufgrund des Grundstückszuschnitts entspricht das Bewertungsgrundstück nicht dem typischen Richtwertgrundstück, da das



Grundstück sich in einen bebauten Grundstücksteil mit Erschließung von der Marktstraße und der Pfarrhofstraße und einen rückwärtigen Gartenanteil unterteilt. Dieser Gartenanteil wird über einen schmalen Weg als Bestandteil des Gesamtgrundstücks erreicht. Aus diesem Grund ist das Grundstück in Bauland und Gartenland zu unterteilen. Dem Bauland wird eine Fläche von rund 20 m x 18 m, das entspricht rund 360 m<sup>2</sup> zugeordnet. Diese ergibt sich durch die bebaute Fläche, die an die Marktstraße und Pfarrhofstraße anschließt. Für das Bauland wird der o.g. Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Die restliche, rückwärtige Fläche von insgesamt 471 m<sup>2</sup> wird als Gartenland bewertet. Für Gartenland ist nach sachverständigem Ermessen ein Wert von 1/3 des Baulandwertes gerechtfertigt. Der Bodenwert beträgt somit

### Bodenwert

Flurstück Bauland:	60 €/m <sup>2</sup>	x	360 m <sup>2</sup>	=	21.600 €
Flurstück Gartenland:	20 €/m <sup>2</sup>	x	471 m <sup>2</sup>	=	9.420 €
			<u>831 m<sup>2</sup></u>		<u>31.020 €</u>

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 10 %.

26 | 42

Für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung werden nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeiträge erhoben. Nach Auskunft der Gemeinde Schladen-Werla ist der sanierungsbedingte Mehrwert für das zu bewertende Grundstück auf 3,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt worden, das entspricht 2.493 €.

Eine Bodenwerterhöhung durch Umfeld verbessernde Maßnahmen wird in den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses und damit in der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Wegen der unsicheren Informationslage zum Stand und Dauer der Sanierung werden in der Wertermittlung keine sanierungsbedingten Kosten angesetzt. **Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass für das Bewertungsgrundstück nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeitragszahlungen in Höhe von 2.493 € anfallen werden.**



#### 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 der Objekte ist 1750 bzw. 1966. Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Gesamtobjektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbauten/Modernisierungen und der noch notwendigen Maßnahmen ist eine teilweise Verjüngung der Gebäude erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in der SW-RL fiktiv mit 30 Jahren nach Sanierung angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 2. Quartal 2024, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 182,5 zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren ist für das gegenständliche Objekt nicht das wertbestimmende Verfahren und dient nur als plausibilisierendes Verfahren. Es handelt sich um eine Renditeimmobilie, hierfür stehen i.d.R. keine aussagefähigen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung. Der zuständige Gutachterausschuss hat ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Ertragsobjekte veröffentlicht. Der Sachwert wird daher unangepasst ausgewiesen (marktunangepasster Sachwert).

**Sachwert****Stichtag 19. November 2024**

1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten		BPI	Her-
			NHK 2010			stellungs-
						kosten
						Stichtag
a)	Fachwerk mit Anbau	501 m <sup>2</sup>	580 €/m <sup>2</sup>	290.580 €	182,5	530.309 €
b)	Wohnhaus massiv	323 m <sup>2</sup>	670 €/m <sup>2</sup>	216.410 €	182,5	394.948 €
	Summe	824 m <sup>2</sup>				925.257 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
a)	Fachwerk mit Anbau	30 Jahre	70 Jahre	57,1 %	302.806 €	227.503 €
b)	Wohnhaus massiv	30 Jahre	70 Jahre	57,1 %	225.515 €	169.433 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					396.936 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				4 %	15.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					411.936 €
5.	Bodenwert					31.020 €
6.	Vorläufiger Sachwert					442.956 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				1,00	0 €
8.	Vorläufiger Sachwert					442.956 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-130.000 €
10.	Sachwert marktunangepasst					312.956 €
					<b>rd.</b>	<b><u>310.000 €</u></b>

28 | 42



#### 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 war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

##### Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im näheren Umfeld konnten Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 4,45 €/m<sup>2</sup> und 6,67 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 5,76 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden.

##### Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird nach der Sanierung beider Gebäude eine mittlere Ausstattung unterstellt und eine marktüblich erzielbare Miete von 5,80 €/m<sup>2</sup> für das massiv errichtete Wohngebäude an der Ostgrenze zugrunde gelegt. Für das Fachwerkgebäude an der Westgrenze wird für beide Wohnungen eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet. Für die Garage wird eine Miete von 60,00 €/St. zugrunde gelegt.

##### 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 CO<sub>2</sub>KostAufG nicht mehr sämtliche CO<sub>2</sub>-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser an-



fallen, 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 Mehrfamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 3,2 % (Vertrauensbereich: 2,4 % - 4,0 %) angegeben. Der Rohertragsfaktor wird mit 14,0 (Vertrauensbereich: 13,0 - 15,0) ausgewiesen.<sup>1</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über den gesamten Landkreis Wolfenbüttel und beziehen sich auf einen Bodenrichtwert von 65 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % zugrunde gelegt.

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

**Rohertrag**

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen Neubau	5,80 €/m <sup>2</sup> x	138 m <sup>2</sup> =	800 €	9.600 €
Wohnen Altbau u. Anbau	6,50 €/m <sup>2</sup> x	266 m <sup>2</sup> =	1.729 €	20.748 €
		404 m <sup>2</sup>	2.529 €	30.348 €
Garage	60,00 €/St. x	1 St. =	60 €	720 €
		1 St.	60 €	720 €
			gesamt	<b>31.068 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

<b>Instandhaltung</b>				
Wohnen Neubau	13,80 €/m <sup>2</sup> x	138 m <sup>2</sup> =		1.904 €
Wohnen Altbau u. Anbau	13,80 €/m <sup>2</sup> x	266 m <sup>2</sup> =		3.671 €
Garage	104,00 €/St. x	1 St. =		104 €
<b>Verwaltung</b>				
Wohnen	351 €/VE x	3 VE =		1.053 €
Garage	46 €/VE x	1 VE =		46 €
Mietausfall	4 % x	31.068 € =		1.243 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe				
Wohnen	0,60 €/m <sup>2</sup> x	404 m <sup>2</sup> =		242 €
				<b>8.263 €</b>

26,6 % vom Jahresrohertrag



<b>Ertragswert</b>	<b>Stichtag 19. November 2024</b>	
1. Rohertrag		31.068 €
2. Bewirtschaftungskosten	26,6 %	<u>-8.263 €</u>
3. Reinertrag		22.805 €
4. Bodenwert	31.020 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-1.086 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		21.719 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	30 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
10. Barwertfaktor	18,39	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		399.412 €
12. Bodenwert		<u>31.020 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		430.432 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-130.000 €</u>
15. Ertragswert		300.432 €
	<b>rd.</b>	<b><u>300.000 €</u></b>



## 5 Marktwert

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

Der Ertragswert wurde mit 300.000 €

und der Sachwert mit 310.000 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Marktstraße 1, 38315 Hornburg beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19. November 2024

**300.000 €**

entspricht: 743 €/m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. das 9,7-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.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise im Internet (Immodaten.net) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 512 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 1.978 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 1.195 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt im unsanierten Zustand 300.000 €, das entspricht 743 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist somit plausibel. Der Marktwert unter Berücksichtigung einer Sanierung beträgt 430.000 €, das entspricht 1.064 €/m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. 13,8-fache des Rohertrages.

Der Marktwert wird durch den Sachwert gestützt.

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



## 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 229

Auf dem Flurstück 229 befinden sich sämtliche Baulichkeiten. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Ertragswert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 229 in Ansatz gebracht. Der anteilige Bodenwert für das Flurstück 229 beträgt 30.580 €:

Ertragswert	Stichtag 19. November 2024	
1. Rohertrag		31.068 €
2. Bewirtschaftungskosten	26,6 %	<u>-8.263 €</u>
3. Reinertrag		22.805 €
4. Bodenwert	30.580 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-1.070 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		21.735 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	30 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
10. Barwertfaktor	18,39	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		399.707 €
12. Bodenwert		<u>30.580 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		430.287 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-130.000 €</u>
15. Ertragswert		300.287 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>300.000 €</u></u></b>

Der um 22 m<sup>2</sup> geringere Bodenwert führt zu keiner Veränderung des Ertragswerts.



## 7.2 Marktwert des Flurstücks 194/1

Das Flurstück 194/1 ist unbebaut. Es hat eine Größe von lediglich 22 m<sup>2</sup> und ist aufgrund dessen und aufgrund des Zuschnitts weder bebaubar noch anderweitig nutzbar.

Für das Grundstück besteht auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt kein Kaufinteresse. Auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt hat das Grundstück daher keinen Wert. Es besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Das Flurstück 22 m<sup>2</sup> hat bei Einzelverkauf somit **keinen Marktwert**.

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



## 8 Wohnungsrechte

Auftragsgemäß soll zum Stichtag nur der Kapitalwert der Wohnungsrechte ermittelt werden.

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, nach der das Recht bestellt werden kann, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Das Wohnrecht hingegen (§ 1090 BGB) ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, nach der das Recht bestellt werden kann, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes mitzubutzen. Der Eigentümer ist hierbei nicht ausgeschlossen.

Für die Bewertung der Wohnungsrechte sind neben ersparten Mieteinnahmen noch die Lebenserwartung der Berechtigten bzw. die Restnutzungsdauer des Rechtes und die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ausschlaggebend.

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 Rechtes ist der wirtschaftliche Vorteil der 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 Wohnungsrechtes aus.

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten zum Wertermittlungstichtag (z.B. Immodaten.net) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt (s.a. Kapitel 4.5).



In Abt. II des Grundbuches sind drei Wohnungsrechte zugunsten der Kinder bzw. des Enkelkinds, gem. § 1090 BGB eingetragen worden. Zum Zeitpunkt der Bewertung ist die damalige Eigentümerin bereits verstorben.

#### Wohnungsrechtsvereinbarung vom 06.10.2005

Aus der Wohnungsrechtsbestellungsurkunde UR-Nr. 227/2005 vom 06. Oktober 2005 geht hervor, dass das lebenslange unentgeltliche Wohnungsrecht die Nutzung von zwei Wohnräumen in der ersten Etage (rechts vom Innenhof), einem Wohnraum im ersten Halbgeschoss (über der Garage, links vom Innenhof) und zwei Wohnräume und zwei Bäder in der zweiten Etage sowie freien Umgang in Haus, Hof und Garten für die Berechtigten umfasst. Es handelt sich um ein gemeinschaftliches Wohnungsrecht, das bis zum Tod der letztlebenden Berechtigten vereinbart wurde. Die Ausübung des Wohnungsrechts darf Dritten überlassen werden. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass dieses Wohnungsrecht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden kann.

Laut vorliegender Bewilligungsurkunde handelt es sich um ein unentgeltliches Recht. Die Unentgeltlichkeit ist dabei schuldrechtlich vereinbart. Die Berechtigten haben laut der Urkunde die Kosten Strom, Wasser und Wärme zu tragen.

38 | 42

Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes werden die Marktmieten von 5,80 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,50 €/m<sup>2</sup> angehalten (siehe Kapitel 4.5). Es handelt sich um 36 m<sup>2</sup> im 1. OG des Fachwerkgebäudes und 92 m<sup>2</sup> im Neubau an der östlichen Grundstücksgrenze.

Fläche	Miete	monatlich	jährlich
36 m <sup>2</sup> x	6,50 €/m <sup>2</sup> =	234 €	
92 m <sup>2</sup> x	5,80 €/m <sup>2</sup> =	534 €	
128 m <sup>2</sup>		768 €	9.216 €

Es wird bei der Bewertung des Wohnungsrecht unterstellt, dass beide Berechtigten zusammen das Wohnrecht ausüben.

Die Berechtigten genießen 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>2</sup>

<b>Stichtag:</b>	19. November 2024
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	9.216 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 2,00 €/m <sup>2</sup> x 128 m <sup>2</sup>	= 3.072 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen: hier 5 % der Nettokaltmiete	461 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB	0 €
	<b>12.749 €</b>

Die Berechnung der drei Wohnungsrechte 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

39 | 42

#### Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	
Geburtsdatum der berechtigten	: 1947	1984
Alter am Stichtag:	77	40
Altersdifferenz:	+ 37	
Leibrentenbarwertfaktor:		22,207

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen			
	22,207	x 12.749 €	= 283.117 €
<b>Kapitalwert des Wohnungsrechts</b>			<b>rd. 283.000 €</b>

Der Kapitalwert des Wohnungsrechtes vom 06.10.2005 beträgt zum Wertermittlungstichtag 283.000 €.

<sup>2</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."



### Wohnungsrechtsvereinbarung vom 19.03.2012

Aus der Wohnungsrechtsbestellungsurkunde UR-Nr. 26/2012 vom 19. März 2012 geht hervor, dass das unentgeltliche Wohnungsrecht freien Umgang in Haus, Hof und Garten für die Berechtigten umfasst. Es handelt sich um zwei, getrennte Wohnungsrechte. Ein Wohnungsrecht bezieht sich auf das gesamte Erdgeschoss des Wohnkomplexes. Das zweite Wohnungsrecht umfasst alle Wohnräume im Obergeschoss des Fachwerkhauses und des Anbaus, mit Ausnahme von zwei Wohnräumen, die den Berechtigten der Wohnungsrechtsvereinbarung vom 06.10.2005 (UR-Nr. 227/2005) zugesprochen wurden. Darüber hinaus beinhaltet dieses Wohnungsrecht die Nutzung von einem Wohnraum und eines Bads im südlichen Teil des massiven Neubaus.

Das Wohnungsrecht soll erst nach dem Tod der Eigentümerin ausgeübt werden. Bis zur Ausübung des Wohnungsrechts müssen keine Kosten von den Berechtigten getragen werden.

Beide beiden Wohnungsrechten genießen die Berechtigten durch das jeweilige 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.

40 | 42

### Wohnungsrecht am Erdgeschoss

Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes wird die Marktmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angehalten (siehe Kapitel 4.5). Es handelt sich um 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss des Fachwerkgebäudes mit den Anbauten.

Fläche	Miete	monatlich	jährlich
133 m <sup>2</sup> x	6,50 €/m <sup>2</sup> =	865 €	10.380 €



<b>Stichtag:</b>	19. November 2024
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	10.380 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 2,00 €/m <sup>2</sup> x 133 m <sup>2</sup> =	3.192 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen: hier 5 % der Nettokaltmiete	519 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB	0 €
	<b>14.091 €</b>

### Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz	3,50 %
Geburtsdatum der berechtigten	1954
Alter am Stichtag:	70
Leibrentenbarwertfaktor:	12,293

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen  
 12,293 x 14.091 € = 173.221 €

**Kapitalwert des Wohnungsrechts rd. 173.000 €**

41 | 42

Der Kapitalwert des Wohnungsrechtes im Erdgeschoss beträgt zum Wertermittlungstichtag 173.000 €.

### Wohnungsrecht am Obergeschoss

Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnrechtes wird die Marktmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,80 €/m<sup>2</sup> angehalten (siehe Kapitel 4.5). Es handelt sich um 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche im gesamten Obergeschoss des Fachwerkgebäudes und des Anbaus, mit Ausnahme der zwei Wohnräume, die bereits durch die Wohnrechtsvereinbarung vom 06.10. 2005 bereits belastet sind. Darüber hinaus bezieht sich das Wohnrecht auf einen Wohnraum und ein Bad im Obergeschoss des Neubaus mit insgesamt 30 m<sup>2</sup> an der östlichen Grundstücksgrenze.

Fläche	Miete	monatlich	jährlich
96 m <sup>2</sup> x	6,50 €/m <sup>2</sup> =	624 €	
30 m <sup>2</sup> x	5,80 €/m <sup>2</sup> =	174 €	
126 m <sup>2</sup>		798 €	9.576 €



<b>Stichtag:</b>	19. November 2024
<b>jährlicher Vorteil:</b>	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	9.576 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 2,00 €/m <sup>2</sup> x 126 m <sup>2</sup> =	3.024 €
<b>Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen:</b>	
hier 5 % der Nettokaltmiete	479 €
<b>Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB</b>	0 €
	<b>13.079 €</b>

**Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors**

<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	3,50 %
<b>Geburtsdatum des berechtigten Mannes:</b>	1951
<b>Alter am Stichtag:</b>	-73
<b>Altersdifferenz:</b>	+73
<b>Leibrentenbarwertfaktor:</b>	9,511

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

$$9,511 \times 13.079 \text{ €} = 124.394 \text{ €}$$

**Kapitalwert des Wohnungsrechts** rd. **124.000 €**

42 | 42

Der Kapitalwert des Wohnungsrechtes im Obergeschoss beträgt zum Wertermittlungsstichtag 124.000 €.

Braunschweig, 11. Dezember 2024

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Beratender Ingenieur





# Anlage I

## Textliche Erläuterungen



- **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.

- **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

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



Die Berechnungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und eigenem Aufmaß erstellt. Soweit vorhanden, wurden für den Neubau die Maße mit Hilfe der vorliegenden Bauberechnung plausibilisiert.

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.

2 | 8

Für den Altbauteil standen keine Zeichnungen zur Verfügung. Es wurde ein Aufmaß vorgenommen. Der Ausbauzustand der Wohnung im Dachgeschoss des Neubaus entspricht nicht der Bauzeichnung. Die als Bodenraum gekennzeichneten Flächen wurden zu Wohnräumen ausgebaut. Auch hier ist ein Aufmaß erfolgt.

### **Wohnflächenberechnung**

Eine verbindliche Regelung des Begriffes der Wohnfläche und ihrer Berechnung für frei finanzierten Wohnraum fehlt. Gemäß der ständigen Rechtsprechung sind die Vorschriften für den preisgebundenen Wohnungsbau auch auf den frei finanzierten Wohnungsbau anwendbar. Somit kann die Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 II. BV und ab dem 1. Januar 2004 nach der WoFIV (Wohnflächenverordnung) auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum herangezogen werden (vgl. BGH Ur. v. 24. März 2004, DWW 2004 S. 183, WM 2004 S. 337).

Bei der Wohnfläche bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Pfeilern, Säulen usw., wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt, außer Betracht. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind vollständig



anzurechnen, die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m 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.

§ 2 Abs. 1 besagt, „die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören“.

Gemäß der Definition sind bei dem Bewertungsobjekt alle Räume mit Ausnahme des Erdgeschosses des Gebäudes an der Ostgrenze der anrechenbaren Grundfläche zu berücksichtigen.

§ 2 Abs. 3 schränkt die Wohnfläche wie folgt ein:

„Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

[...]

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, [...]“

Die Bauordnungen der Länder verwenden den Begriff des Aufenthaltsraumes. Das ist ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum. Handelt es sich um Raum, der den an seine Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügt, hat dieser gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV keine anrechenbare Wohnfläche.

§ 43 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) und § 28 DVNBauO (Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) regeln die Anforderungen an Aufenthaltsräume. Aufenthaltsräume müssen demnach mindestens eine Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> haben. „Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche.“ Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht.

Das Haus war zum Ortstermin voll möbliert. Aufgrund der Möblierung wurden die Maße in unterschiedlichen Höhen genommen. Kleinere Maßabweichungen sind möglich und aufgrund der Möblierung in Kauf zu nehmen. Eine exakte vermessungstechnische Innenaufnahme durch einen Vermessungsingenieur wäre weder wirtschaftlich vertretbar noch würde dieser Aufwand zu einem wesentlich abwei-



chenden Flächenergebnis zu dem durch den Sachverständigen mittels Lasermessgerät örtlich ermittelten Flächenmaßes führen.

## 1. Grundfläche

### Gebäude Ostgrenze

südlicher Teil	$\frac{5,350 \text{ m} + 6,800 \text{ m}}{2}$	=	6,075 m	
	$\frac{6,800 \text{ m} + 6,900 \text{ m}}{2}$	=	6,850 m	
	6,075 m x 6,850 m	=		41,61 m <sup>2</sup>

mittlerer Teil	$\frac{4,300 \text{ m} + 4,600 \text{ m}}{2}$	=	4,450 m	
	4,450 m x 2,600 m	=		11,57 m <sup>2</sup>

nördlicher Teil	$\frac{6,250 \text{ m} + 6,845 \text{ m}}{2}$	=	6,548 m	
	6,548 m x 6,000 m	=		$\frac{39,29 \text{ m}^2}{92,47 \text{ m}^2}$

<u>Verbindungsbau</u>	3,480 m x 4,80 m	=	16,70 m <sup>2</sup>	4   8
	1,500 m x 1,90 m	=	2,85 m <sup>2</sup>	
		=	19,55 m <sup>2</sup>	

<u>Gebäude Westgrenze</u>	$\frac{17,000 \text{ m} + 17,250 \text{ m}}{2}$	=	17,125 m	
	17,125 m x 9,00 m	=		154,13 m <sup>2</sup>
		=		<b>263,30 m<sup>2</sup></b>
		rd.		<b>263 m<sup>2</sup></b>

## 2. Brutto-Grundfläche

### Gebäude Ostgrenze:

KG	41,61 m <sup>2</sup>	x	1	=	41,61 m <sup>2</sup>	
EG-DG	92,47 m <sup>2</sup>	x	3	=	277,41 m <sup>2</sup>	
Bad OG	2,015 m	x	1,840 m	=	3,71 m <sup>2</sup>	
				=		322,73 m <sup>2</sup>
Verbindungsbau	19,550 m	x	2	=	39,10 m <sup>2</sup>	
Gebäude Westgrenze	154,130 m	x	3	=	462,39 m <sup>2</sup>	
				=		824,22 m <sup>2</sup>
				rd.		<b>824 m<sup>2</sup></b>

**3. Wohnfläche**Gebäude OstgrenzeObergeschoss

Gästezimmer	6,240 m	+	5,490 m	=	5,865 m	
			2			
	5,865 m	x	5,300 m	=	31,08 m <sup>2</sup>	
Treppen	-1,200 m	x	0,900 m	=	-1,08 m <sup>2</sup>	
	-1,415 m	x	3,915 m	=	-5,54 m <sup>2</sup>	= 24,46 m <sup>2</sup>
Flur	2,200 m	x	1,050 m	=	2,31 m <sup>2</sup>	
	1,750 m	+	2,700 m	=	2,225 m	
			2			
	2,225 m	x	4,600 m	=	10,24 m <sup>2</sup>	
Schornstein	-0,315 m	x	0,670 m	=	-0,21 m <sup>2</sup>	
Wendeltreppe	-3,140 m	x	0,64 m <sup>2</sup>	=	-2,01 m <sup>2</sup>	= 10,33 m <sup>2</sup>
Bad	2,400 m	x	1,900 m	=	4,56 m <sup>2</sup>	
Küche	1,500 m	+	2,100 m	=	1,800 m	
			2			
	1,800 m	x	2,800 m	=	5,04 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Schlafzimmer	4,910 m	+	3,700 m	=	4,305 m	<u>5   8</u>
			2			
	4,305 m	x	6,195 m	=	26,67 m <sup>2</sup>	
	-1,200 m	x	1,400 m	=	-1,68 m <sup>2</sup>	= 24,99 m <sup>2</sup>
Bad	1,600 m	x	1,900 m	=	3,04 m <sup>2</sup>	
Vorflur	1,200 m	x	1,400 m	=	1,68 m <sup>2</sup>	
Balkon	1,300 m	x	3,500 m	=	4,55 m <sup>2</sup>	
	4,55 m <sup>2</sup>	x	25 %	=	1,14 m <sup>2</sup>	
						<u>75,24 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoss

Schlafzimmer	6,240 m	+	5,490 m	=	5,865 m	
			2			
	5,865 m	x	4,200 m	=	24,63 m <sup>2</sup>	
Flur	2,600 m	x	2,500 m	=	6,50 m <sup>2</sup>	
	1,700 m	x	0,900 m	=	1,53 m <sup>2</sup>	
Wendeltreppe	-3,140 m	x	0,640 m	=	-2,01 m <sup>2</sup>	= 6,02 m <sup>2</sup>
Bad	1,700 m	+	1,800 m	=	1,750 m	
			2			
	1,750 m	x	1,200 m	=	2,10 m <sup>2</sup>	
Schornstein	-0,315 m	x	0,560 m	=	-0,18 m <sup>2</sup>	= 1,92 m <sup>2</sup>
Mittelzimmer	3,600 m	+	3,490 m	=	3,545 m	
			2			
	4,200 m	+	4,040 m	=	4,120 m	
			2			
	3,545 m	x	4,120 m	=	14,61 m <sup>2</sup>	
Versprung	-0,340 m	x	0,340 m	=	-0,12 m <sup>2</sup>	
					14,49 m <sup>2</sup>	
Schräge 1	1,350 m	x	3,490 m	=	4,71 m <sup>2</sup>	
< 1 m	-0,600 m	x	0,290 m	=	-0,17 m <sup>2</sup>	
					4,54 m <sup>2</sup>	
< 2 m	-4,54 m <sup>2</sup>	x	50%	=	-2,27 m <sup>2</sup>	
Schräge 2	1,130 m	x	3,490 m	=	3,94 m <sup>2</sup>	
< 1 m	-0,290 m	x	0,530 m	=	-0,15 m <sup>2</sup>	
					3,79 m <sup>2</sup>	
< 2 m	-3,790 m	x	50%	=	-1,90 m <sup>2</sup>	= 10,32 m <sup>2</sup>
Bibliothek	5,670 m	x	5,870 m	=	33,28 m <sup>2</sup>	
	5,670 m	x	0,030 m	=	0,09 m <sup>2</sup>	
			2			
< 1 m	5,900 m	x	-0,660 m	=	-3,89 m <sup>2</sup>	
< 2 m	5,885 m	x	3,130 m	=	18,42 m <sup>2</sup>	
	-18,42 m <sup>2</sup>	x	50%	=	-9,21 m <sup>2</sup>	= 20,27 m <sup>2</sup>
					63,16 m <sup>2</sup>	
					gesamt	138,40 m <sup>2</sup>
					rd.	138 m <sup>2</sup>

**Verbindungsbau**Erdgeschoss

Büro	1,350 m	x	3,300 m	=	4,46 m <sup>2</sup>
Büro	3,280 m	x	3,300 m	=	10,82 m <sup>2</sup>
Anbau (EG Ostgeb.)	1,900 m	x	1,500 m	=	2,85 m <sup>2</sup>
					<u>18,13 m<sup>2</sup></u>

Obergeschoss

Wohnraum	4,530 m	x	3,620 m	=	16,40 m <sup>2</sup>
					<u>36,26 m<sup>2</sup></u>
				rd.	<b>36 m<sup>2</sup></b>

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

**Gebäude Westgrenze**Erdgeschoss

Windfang	2,720 m	x	1,660 m	=	4,52 m <sup>2</sup>
	-0,330 m	x	0,160 m	=	-0,05 m <sup>2</sup>
Flur	2,720 m	x	6,320 m	=	17,19 m <sup>2</sup>
Treppe	-1,200 m	x	2,380 m	=	-2,86 m <sup>2</sup>
Warteraum	6,440 m	x	4,335 m	=	27,92 m <sup>2</sup>
	1,630 m	x	0,285 m	=	0,46 m <sup>2</sup>
Praxis	2,340 m	x	3,265 m	=	7,64 m <sup>2</sup>
	0,150 m	x	1,180 m	=	0,18 m <sup>2</sup>
Praxis	4,100 m	x	3,265 m	=	13,39 m <sup>2</sup>
	-0,150 m	x	1,180 m	=	-0,18 m <sup>2</sup>
	-1,630 m	x	0,285 m	=	-0,46 m <sup>2</sup>
WC	1,480 m	x	1,200 m	=	1,78 m <sup>2</sup>
Bad	3,520 m	x	3,200 m	=	11,26 m <sup>2</sup>
	-1,680 m	x	1,250 m	=	-2,10 m <sup>2</sup>
Durchgangsraum	2,680 m	x	3,800 m	=	10,18 m <sup>2</sup>
Labor	2,680 m	x	3,880 m	=	10,40 m <sup>2</sup>
Praxis	3,540 m	x	4,460 m	=	15,79 m <sup>2</sup>
					<u>115,06 m<sup>2</sup></u>

Obergeschoss

Flur	2,72 m	x	3,230 m	=	8,79 m <sup>2</sup>
Treppe	-1,200 m	x	2,380 m	=	-2,86 m <sup>2</sup>
Bad	3,320 m	x	2,120 m	=	7,04 m <sup>2</sup>
Durchgangszimmer	3,000 m	x	2,120 m	=	6,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,00 m	x	5,700 m	=	17,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,32 m	x	5,700 m	=	18,92 m <sup>2</sup>
	-0,56 m	x	0,560 m	=	-0,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,720 m	x	2,910 m	=	7,92 m <sup>2</sup>
Innenflur 1	1,340 m	x	1,650 m	=	2,21 m <sup>2</sup>
Innenflur 2	1,260 m	x	1,650 m	=	2,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,230 m	x	4,680 m	=	19,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,250 m	x	4,680 m	=	10,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,250 m	x	2,850 m	=	6,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,200 m	x	2,850 m	=	11,97 m <sup>2</sup>
	-1,640 m	x	0,640 m	=	-1,05 m <sup>2</sup>
					<u>10,92 m<sup>2</sup></u>
					<u>114,91 m<sup>2</sup></u>
					229,97 m <sup>2</sup>

8 | 8

Summe der Mietflächen

rd.	<b>230 m<sup>2</sup></b>
gesamt	<b>404 m<sup>2</sup></b>

**4. Geschossflächenzahl (GFZ)**

GFZ gem. BauNVO	783 m <sup>2</sup>	/	831 m <sup>2</sup>	=	<b>0,9</b>
wertrelevante GFZ gem. BRW-RL	824 m <sup>2</sup>	/	831 m <sup>2</sup>	=	<b>1,0</b>



## Anlage III

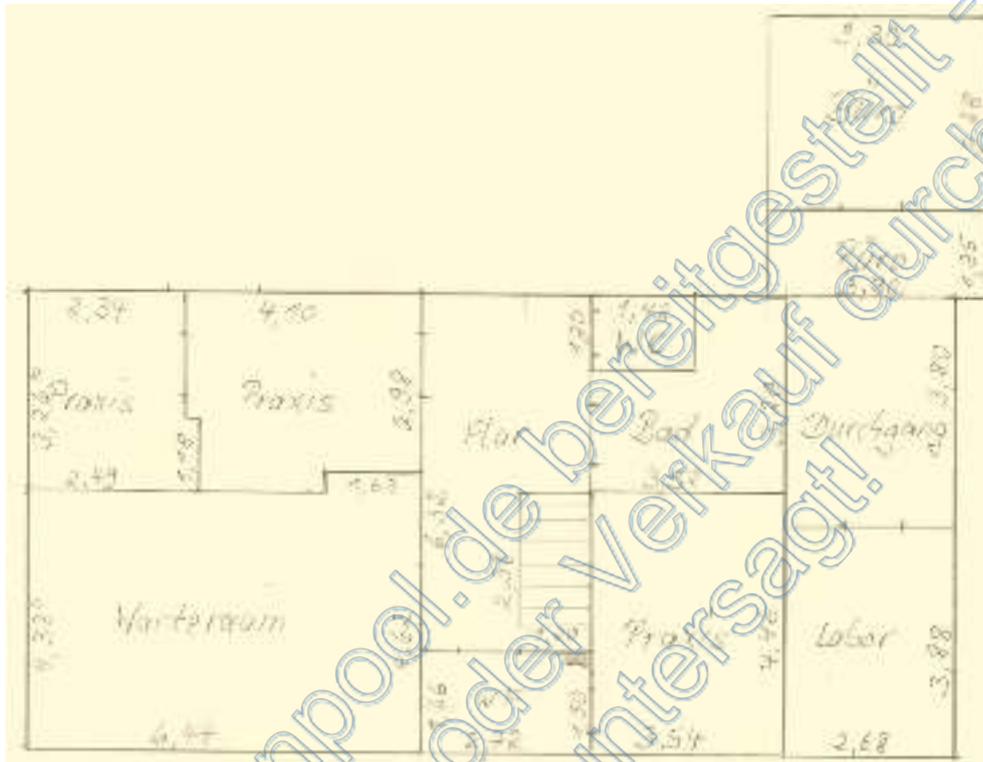
### Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baulasten

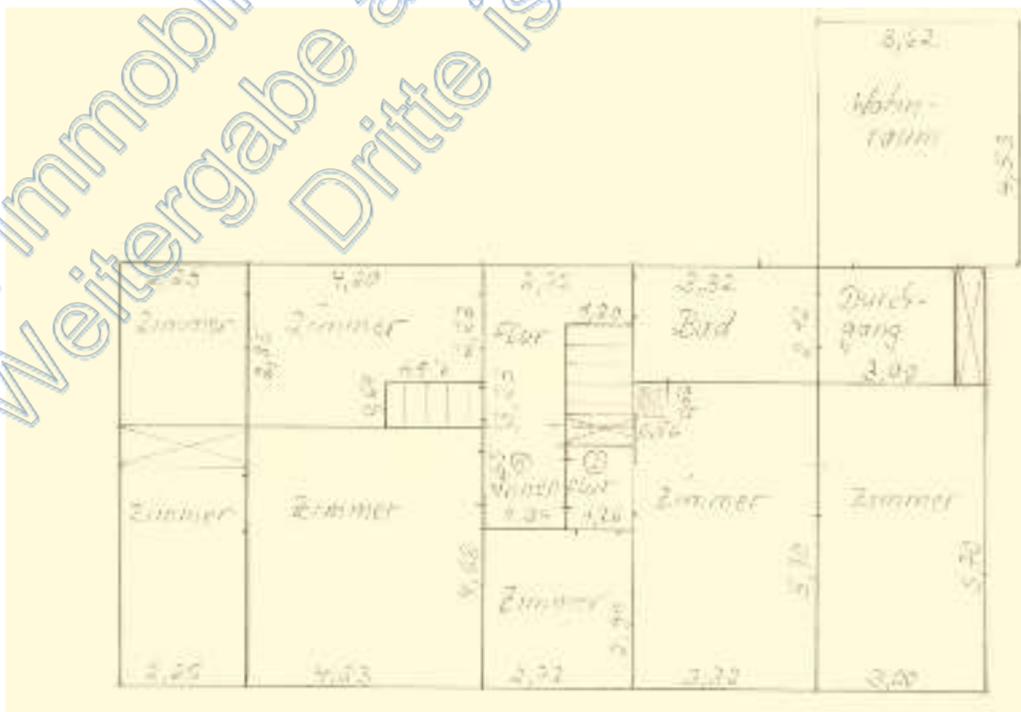


## Bauzeichnungen

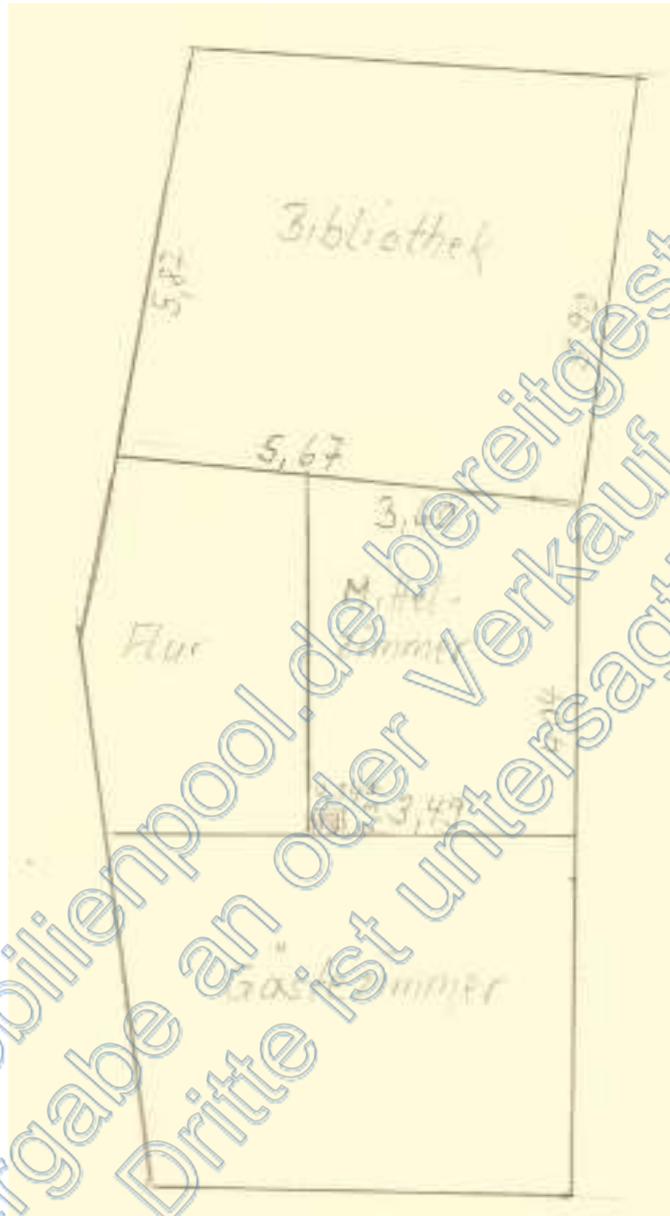
Nicht maßstabgerecht. Die Zeichnungen können in Teilbereichen von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.



Grundriss Erdgeschoss des Fachwerkgebäudes mit Anbau



Grundriss Obergeschoss des Fachwerkgebäudes mit Anbau



Grundriss Dachgeschoss Neubau



## Anlage IV

### Objektfotos

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



Bild 1: Vorderfront des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes



Bild 2: Nebeneingang des Fachwerkgebäudes



Bild 3: Verbindungsanbau



Bild 4: Innenhof zwischen den Gebäuden



Bild 5: Gebäudeensemble mit Garage im Vordergrund



Bild 6: Eingang zur ehemaligen Praxis im Fachwerkgebäude



Bild 7: ehemalige Praxis im EG des Fachwerkhaus mit Übergang zum Anbau



Bild 8: exemplarisches Zimmer im OG des Fachwerkhauses



Bild 9: Dachboden des Fachwerkgebäudes

6 | 7



Bild 10: Eingang Neubau



Bild 11: Mittelzimmer im Neubau (DG) mit exemplarischen Feuchtigkeitsschäden

Bild 12: Bibliothek im Neubau