



# GUTACHTEN

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

## Grundstück

**Kuhstraße 6, Lindenstraße,  
38170 Uehrde, OT Warle**



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 8. Dezember 2021 beträgt rd.

**56.000 €**

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

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

areal:wert

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



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	8. Dezember 2021
Qualitätsstichtag	8. Dezember 2021
Baujahr	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Instandsetzungskosten	50 €/m <sup>2</sup> 5.000 €
Grundstücksfläche	141 m <sup>2</sup>
Bodenwert	4.230 €

### Bewertung als wirtschaftliche Einheit

#### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	146,8
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	630 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	554 €/m <sup>2</sup> <b>56.000 €</b>

#### Marktwert

Marktwert lastenfrei	554 €/m <sup>2</sup> <b>56.000 €</b>
----------------------	--------------------------------------

Bodenwertanteil am Marktwert	8 %
------------------------------	-----

### Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) f. den jew. Eigentümer Band 2, Bl. 9, Ackerhof Nr. ass. 4	0 €
- lfd. Nr. 2 - 4: Eintragungen gelöscht	
- lfd. Nr. 5: Auflassungsvormerkung	0 €
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Marktwert lastenfrei	554 €/m <sup>2</sup>	<b>56.000 €</b>
----------------------	----------------------	-----------------

**Zusammenstellung der Einzelwerte**

Marktwert		55.000 €
-----------	--	----------

Flurstück 9/2:

Marktwert		1.350 €
-----------	--	---------



### Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt wird vom Ehemann der Eigentümerin bewohnt.

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

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

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

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

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

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

4 | 28

- 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 Bauakten 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 Kampfmitteln angefordert.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
1.1	Angaben zum Auftrag	7
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen	7
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
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	12
2.3	Rechte und Beschränkungen	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	12
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	13
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	16
3.4	Energetische Eigenschaften	17
3.5	Außenanlagen	17
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	19
3.8	Bauberechnung	20
3.9	Risikoeinschätzung	20
<b>4</b>	<b>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
<b>5</b>	<b>Marktwert</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Ermittlung der Einzelwerte</b>	<b>26</b>
7.1	Marktwert des Flurstücks 7/1	26
7.2	Marktwert des Flurstücks 9/2	28

## Anlagen

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



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel –Vollstreckungsgericht– Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	15. November 2021
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 11/21
Wertermittlungsstichtag	8. Dezember 2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	8. Dezember 2021
Tag der Ortsbesichtigung	8. Dezember 2021
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Lebensgefährtin des Bewohners</li><li>• die Eigentümerin (Zutritt wurde nicht gewährt)</li><li>• die Sachverständige</li></ul>

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 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. 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 15.09.2021

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.11.2021
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.11.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.11.2021
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 22.02.2022
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 29.11.2021
- Gewerberegisterauskunft vom 14.12.2021
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport

### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Kuhstraße 6, Lindenstraße 38170 Uehrde, OT Warle	
Grundbuch von	Warle	
Blatt	74	
Gemarkung	Warle	
Flur	1	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	7/1	96 m²
	9/2	45 m²
		<hr/>
		<b>141 m²</b>





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

#### **1.4 Objektkonzeption**

Das Bewertungsobjekt ist eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Rückwärtig verfügt das Gebäude über einen angebauten Keller. Das Flurstück 9/2 ist unbebaut.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Uehrde (rd. 870 Einwohner, Stand 30.09.2021) ist Mitglied der Samtgemeinde Elm-Asse (ca. 18.160 Einwohner, Stand 30.09.2021) im Landkreis Wolfenbüttel. Sie besteht aus den Ortsteilen Barnstorf, Uehrde, Warle und Watzum und ist ein ländlich strukturierter Raum mit einer Anzahl an kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einigen landwirtschaftlichen Betrieben.

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs gibt es in der Gemeinde nicht. Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche und schulische Versorgung befinden sich in Schöppenstedt.

Die Kreisstadt Wolfenbüttel liegt gut 20 km nordwestlich, bis nach Braunschweig sind es rd. 30 km. Hier befindet sich auch der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss. Der ÖPNV wird in der Gemeinde durch Buslinien der Reisebüro Schmidt GmbH sichergestellt.

10 | 28

Im westlich gelegenen Semmenstedt kreuzen sich die Bundesstraße 79 (Wolfenbüttel-Halberstadt-Quedlinburg) und B 82 (Rhüden-Goslar-Schöningen). Anschluss an die nächste Autobahnauffahrt ist in gut 25 km Entfernung an die A 36 in Wolfenbüttel-Nord oder westlich in Schladen-Nord bzw. Flöthe gegeben. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Hannover-Langenhagen in rd. 100 km Entfernung.

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Uehrde im Ortsteil Warle an der Kuhstraße, Ecke Lindenstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Warle liegt knapp 4 km nordöstlich von Uehrde. Der nächstgrößere Ort Schöppenstedt ist ebenfalls rd. 4 km nordwestlich gelegen. Die Kuhstraße und die Lindenstraße sind Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrschen Wohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Gebäude vor. Die Lage ist ländlich geprägt.

Die Verkehrsanbindung ist mäßig. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Bushaltestelle „Warle“ in ca. zwei Gehminuten gegeben. Die Haltestelle wird jedoch nur eingeschränkt durch regelmäßige Buslinien bzw. von einem Anruf-Taxi bedient. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in Warle nicht vor-



handen, befinden sich aber in Schöppenstedt. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in Schöppenstedt vorhanden.

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

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2021)

Samtgemeinde Elm-Asse:	18.165
Gemeinde Uehrde:	873
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019 (SG Elm-Asse)	-3,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019 (SG Elm-Asse)	-2,5 %
Arbeitslosenquote (12/2021, Landkreis Wolfenbüttel)	4,4 %
Kaufkraftkennziffer (2019, Landkreis Wolfenbüttel)	104,6
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2019, Landkreis Wolfenbüttel)	25.588 €

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

11 | 28

Die Grundstücksfläche des Flurstücks 7/1 ist regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Das Flurstück 9/2 ist unregelmäßig geschnitten. Beide Flurstücke sind durch das Flurstück 8/1 getrennt. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Kuhstraße bzw. Lindenstraße. Die Zuwegung zum Flurstück 7/1 erfolgt über das Flurstück 5/1, welches auch als Garten genutzt wird. Gemäß Rücksprache mit dem Grundbuchamt ist das Flurstück Eigentum der Gemeinde. Ein Wege-, Leitungs- oder Nutzungsrecht zugunsten des Flurstücks 7/1 ist im Grundbuch nicht eingetragen. Zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin besteht ein Pachtvertrag. Laut Auskunft der Gemeinde beträgt die Pacht 1 €/m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Vertrag läuft jeweils für ein Jahr und verlängert sich automatisch, wenn nicht mit einer Frist von drei Monaten gekündigt wird. Von Seiten der Gemeinde wurde das Interesse bekundet, das Flurstück an den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 7/1 zu verkaufen bzw. den Pachtvertrag mit dem Ersteher des Grundstücks fortzuführen. Die Zuwegung ist daher weiterhin gesichert.

Das Flurstück 7/1 ist nahezu vollständig überbaut. Das Flurstück 9/2 ist unbebaut.



Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen Parkmöglichkeiten nur auf dem Flurstück 9/2 zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

## **2.2 Entwicklungszustand**

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

## **2.3 Rechte und Beschränkungen**

### **2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch**

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 15.09.2021 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) f. den jew. Eigentümer Band 2, Bl. 9, Ackerhof Nr. ass. 4
- lfd. Nr. 2 - 4: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 5: Auflassungsvormerkung
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

12 | 28

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Eintragung der lfd. Nr. 1 stammt aus dem Jahr 1926. Die Bewilligung dazu liegt weder im Bauamt noch im Landesarchiv vor. Das begünstigte Flurstück konnte nicht eruiert werden. Es wird daher in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung die Grunddienstbarkeit keinen Werteinfluss hat.

Die Auflassungsvormerkung begünstigt den Erwerber des Bewertungsobjektes und sichert dessen Rechte. Ein freihändiger Verkauf ist nur bei Löschung der Auflassungsvormerkung möglich. Der Wert des Grundstücks wird hierdurch jedoch nicht beeinflusst.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 6 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 nach 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 Elm-Asse ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche dargestellt.

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

### **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 keine Eintragungen.

### **2.3.2.3 Denkmalschutz**

Laut Mitteilung des Landkreises Wolfenbüttel, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege, ist das Bewertungsobjekt nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale eingetragen.

### **2.3.2.4 Ökologische Lasten und Altlasten**

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf ökologische Lasten und Altlasten des Gebäudes und des Grundstückes genannt. Augenscheinlich waren auf dem Grundstück und im Gebäude keine ökologischen Lasten und Altlasten erkennbar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine positive Untersuchung auf ökologische Lasten und Altlasten eine erhebliche Auswirkung auf den Marktwert haben



kann. Im Verdachtsfall ist gegebenenfalls ein Umweltsachverständiger hinzuzuziehen. Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien Grundstück und Gebäude ausgegangen.

## **2.4 Abgaberechtlicher Zustand**

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



### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

15 | 28

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 eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Rückwärtig ist ein Kellerraum an das Gebäude angebaut.

Das Kellergeschoss dient ausschließlich Lagerzwecken. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Küche, ein Wohnraum und ein Hauswirtschaftsraum, durch



den das Bad zu erreichen ist. Vom Bad aus besteht der Zugang zum rückwärtig angrenzenden Kellerraum.

Im Obergeschoss sind Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein Kinderzimmer gelegen. Das Dachgeschoss dient Lagerzwecken. Sowohl in der Diele im Erdgeschoss als auch im Flur im Obergeschoss befindet sich ein Kaminofen.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Bodeneinschubtreppe zu erreichen.

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

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart:	zweigeschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ver- fügt über einen angebauten Kellerraum
Baujahr:	unbekannt

16 | 28

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Fachwerk, Giebelseite mit Faserzementplatten und Bitumenschindeln
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Dachform, -eindeckung:	Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Dachpfannen
Wände:	Fachwerk, tlw. Innenverkleidung
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppe, Kellertreppe massiv

#### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung, Rauchwarnmelder im Flur





Heizung: 2 Kaminöfen im EG und OG, mobiler Gasofen im Bad, elektrischer Handtuchheizkörper im Kinderzimmer

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer

### **Ausbauzustand**

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC auf Spanplatten

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen, Putz, Vertäfelung

Deckenbekleidungen: Tapeten, abgehängte Decke mit Holzverkleidung, teils sichtbare Balkenlagen

Fenster: Holzrahmen mit Wärmedämmverglasung, 1 Kunststofffenster

Türen: Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung

Innentüren: Holztüren in Holzzargen

Sanitärinstallation: EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC

Besondere Bauteile: keine

### **3.4 Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als schlecht für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Kaminöfen mit Holz geheizt, die Fassade und das Dach (die oberste Geschossdecke) sind nicht 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, Einfriedung mit Holzzaun.

### **3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Das Gebäude weist deutliche Bauschäden und teils Fertigstellungsrückstände auf.

Die Holzbauteile des Fachwerks an der Fassade, insbesondere das Schwellholz zeigen Beschädigungen durch Witterungseinflüsse. An der Fassade lösen sich großflächig die Bitumenschindeln. Die Faserzementplatten weisen starke Verwitte-



rungserscheinungen und vereinzelt Beschädigungen auf. An den Gefachen sind an verschiedensten Stellen Putzabplatzungen vorhanden. An der Traufe sind große Löcher im Übergang zum Dachboden zu sehen. Auch das Dach weist Undichtigkeiten auf.

Im Innern ist u.a. die Decke in der Dachbodenkammer beschädigt. Unter einem Fenster ist der Brüstungsriegel verfault und die Wand aufgebrochen. Die Fenster im Haus sind teilweise undicht und verzogen. Der Keller zeigt sowohl an Wänden als auch an der Decke Farb- und Putzabplatzungen. Laut Aussage zum Ortstermin steht bei Starkregen auch Wasser im Keller.

Im Erdgeschoss ist die Einfassung der Hauseingangstür nicht fertiggestellt, über dem Elektroverteiler fehlen Wand- und Deckenverkleidung, auch in der Küche und im Hauswirtschaftsraum fehlen Wandverkleidung und Putz. Im Bad fehlen an der Toilette und der Dusche einige Fliesen. Weiterhin sind einige Fliesen beschädigt und unsachgemäß verfugt. In der Dusche ist Schimmelbildung ersichtlich.

Im Flur im Obergeschoss gibt es ebenfalls Fehlstellen in der Wandverkleidung. An der Wohnzimmerdecke ist ein Wasserfleck vorhanden.

18 | 28

Des Weiteren verfügt das Haus neben den beiden Kaminöfen und dem mobilen Gasofen im Bad über keine weitere Heizung.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden im Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren). Baualter und Zustand sowie wirtschaftliche Wertminderung aufgrund bspw. kleiner, nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht werdender Räume spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt grundlegend renovieren und sanieren wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Es wird vom Ist-Zustand ausgegangen und es werden nur notwendige Instandsetzungskosten zur Erhaltung der Bausubstanz bis zum Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Die Sanierungskosten werden pauschal nach sachverständigem Ermessen ermittelt und als Abschlag im Sachwertverfahren berücksichtigt. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sind u.a. die Sanierung des Fachwerks, die Abdichtung des Daches, Schließen von Undichtigkeiten und Sicherungsmaßnahmen sowie fehlende



Wand- und Deckenbekleidungen anbringen. Die Instandsetzungskosten werden im Sinne einer vorsichtigen Bewertung mit rd. 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (pauschal rd. 5.000 €) angesetzt.

Der angesetzte Wert für die Instandsetzung/Modernisierung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern stellt annähernd die Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung/Modernisierung dar und soll in etwa dem Ansatz entsprechen, den auch ein Käufer vom geforderten Kaufpreis abziehen würde. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wären gegebenenfalls zu empfehlen. Für die genaue Ermittlung der Kosten sind entsprechende Angebote einzuholen. Gegebenenfalls ist zur Beurteilung des Schadensausmaßes der Holzbauteile des Fachwerks ein Bauschadenssachverständiger hinzuzuziehen.

### **3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse**

#### Stärken

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen, ruhigen Wohnlage.

#### Schwächen

Das Gebäude weist vielfachen Instandsetzungs- und Renovierungsstau auf. Es handelt sich um eine sehr ländliche Lage mit mäßiger Infrastruktur. Zugang zum Haus besteht nur über ein fremdes Flurstück.

#### Chancen

Nach Sanierung bestehen durchschnittliche Vermarktungschancen an einen Käuferkreis, der eine ländliche, ruhige Wohnlage bevorzugt.

#### Risiken

Aufgrund des Zustands und der Lage kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen. Zudem besteht ein erhöhtes Kostenrisiko zur Beseitigung der Schäden.



### 3.8 Bauberechnung

#### Zusammenfassung

Grundfläche	83 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	209 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>

Die detaillierte Aufstellung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Laut Auskunft der zuständigen Behörde sind in der Bauakte keine Bauunterlagen vorhanden. Die Flächen wurden überschlägig anhand des Liegenschaftskataster ermittelt. Die Wohnfläche wurde aus dem prozentualen Verhältnis zur Grundfläche abgeleitet.

### 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.

20 | 28

#### Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Menschen nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Negativ sind die geringen Freiflächen am Objekt. Die Sanierung ist für eine Vermietbarkeit unabdingbar. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes nach Sanierung wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften als eingeschränkt eingestuft.

#### Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, nicht für Kapitalanleger. Die sehr ländliche Lage und mäßige Infrastruktur schränken den Käuferkreis ein. Zudem kann der Sanierungsstau potenzielle Kaufinteressenten zurückhalten. Die Marktgängigkeit nach Sanierung wird dennoch aufgrund der allgemeinen Marktlage insgesamt noch 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 | 28

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist eine Doppelhaushälfte. Es handelt sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet.

### **4.3 Bodenwertermittlung**

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 30 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 31.12.2020). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Dorfgebiet aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Flurstück 7/1 überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Das Flurstück 9/2 ist unbebaut und aufgrund seiner Größe von 45 m<sup>2</sup> nicht mit einem Wohnhaus oder dergleichen bebaubar. Es ist lediglich eine Bebauung mit einer Garage oder eine Nutzung als Garten bzw. Stellplatz denkbar. Aufgrund der Lage an der Straße und des fehlenden Stellplatzes auf dem Hauptgrundstück wird der Bodenrichtwert für Bauland angesetzt.

**Bodenwert**

Flurstück 7/1:	30 €/m <sup>2</sup>	x	96 m <sup>2</sup>	=	2.880 €
Flurstück 9/2:	30 €/m <sup>2</sup>	x	45 m <sup>2</sup>	=	1.350 €
					<hr/>
					<b>4.230 €</b>

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 8 %.

**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 unbekannt. Einfamilienhäuser 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.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbauten/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 15 Jahren nach notwendiger Instandsetzung angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 4. Quartal 2021, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 146,8 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. Individuell



le Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 50.594 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 1,21.<sup>1</sup>

Sachwert		Stichtag 8. Dezember 2021			
		Herstellungskosten			Herstellungskosten Stichtag
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	
	Doppelhaushälfte	209 m <sup>2</sup>	630 €/m <sup>2</sup> 131.670 €	146,8	193.292 €
	Summe	209 m <sup>2</sup>			193.292 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
	Doppelhaushälfte	15 Jahre	70 Jahre	78,6 % 151.928 €	41.364 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				41.364 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			12 %	5.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				46.364 €
5.	Bodenwert				4.230 €
6.	Vorläufiger Sachwert				50.594 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			1,21	10.625 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				61.219 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-5.000 €
10.	Sachwert marktangepasst				56.219 €
				rd.	<b>56.000 €</b>

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg



## 5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Der Sachwert wurde mit 56.000 € 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 Kuhstraße 6, Lindenstraße, 38170 Uehrde, OT Warle beträgt zum Wertermittlungstichtag 8. Dezember 2021

**56.000 €**

entspricht: 554 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche





## 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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichende Grundstücksgröße und abweichende Standardstufe. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 847 €/m<sup>2</sup>. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Objekte mit einer Grundstücksgröße von mindestens 200 m<sup>2</sup>. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 554 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der deutliche geringeren Grundstücksgröße und des erheblichen Sanierungsstaus ist die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout 24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 570 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 1.390 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 910 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 56.000 €, entspricht 554 €/m<sup>2</sup> Wfl. Nach Sanierung liegt der Wert bei 594 €/m<sup>2</sup> und ist somit plausibel.



## **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 7/1**

Auf dem Flurstück 7/1 befinden sich sämtliche Baulichkeiten. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Sachwert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 7/1 in Ansatz gebracht.

**Sachwert Flurstück 7/1****Stichtag 8. Dezember 2021**

			Herstellungskosten		Her- stellungs- kosten Stichtag
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	
	Doppelhaushälfte	209 m²	630 €/m²	131.670 €	146,8
	Summe	209 m²			193.292 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
	Doppelhaushälfte	15 Jahre	70 Jahre	78,6 %	151.928 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				41.364 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			12 %	5.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				46.364 €
5.	Bodenwert				2.880 €
6.	Vorläufiger Sachwert				49.244 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			1,21	10.341 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				59.585 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-5.000 €
10.	Sachwert marktangepasst				54.585 €
				<b>rd.</b>	<b>55.000 €</b>

27 | 28



## 7.2 Marktwert des Flurstücks 9/2

Das Flurstück 9/2 ist unbebaut. Es hat eine Größe von lediglich 45 m<sup>2</sup> und ist aufgrund dessen wie unter Punkt 4.3 erläutert nicht bebaubar. Der Marktwert wird daher aus dem Bodenwert analog zur Gesamtbewertung abgeleitet.

$$\text{Flurstück 9/2:} \quad 30 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 45 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.350 \text{ €}$$

Braunschweig, 8. März 2022

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.

4 | 5

- **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 Wertermittlungstichtag 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 | 2



Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig anhand des Liegenschaftskatasters ermittelt. Die Wohnfläche wurde aus dem prozentualen Verhältnis zur Grundfläche abgeleitet.

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.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

### 1. Grundfläche

Wohnhaus	63 m <sup>2</sup>
Keller	20 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	83 m <sup>2</sup>
<b>rd.</b>	<b>83 m<sup>2</sup></b>

### 2. Brutto-Grundfläche

EG - DG	63,00 m <sup>2</sup> x	3	=	189,00 m <sup>2</sup>	2   2
KG	20,00 m <sup>2</sup> x	1	=	20,00 m <sup>2</sup>	
				<hr/>	
				209,00 m <sup>2</sup>	
<b>rd.</b>				<b>209 m<sup>2</sup></b>	

### 3. Wohnfläche

EG, OG	63,00 m <sup>2</sup> x	2	=	126,00 m <sup>2</sup>	
	126,00 m <sup>2</sup> x	80 %	=	100,80 m <sup>2</sup>	
<b>rd.</b>				<b>101 m<sup>2</sup></b>	



# Anlage III

## Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



## Übersichtskarte

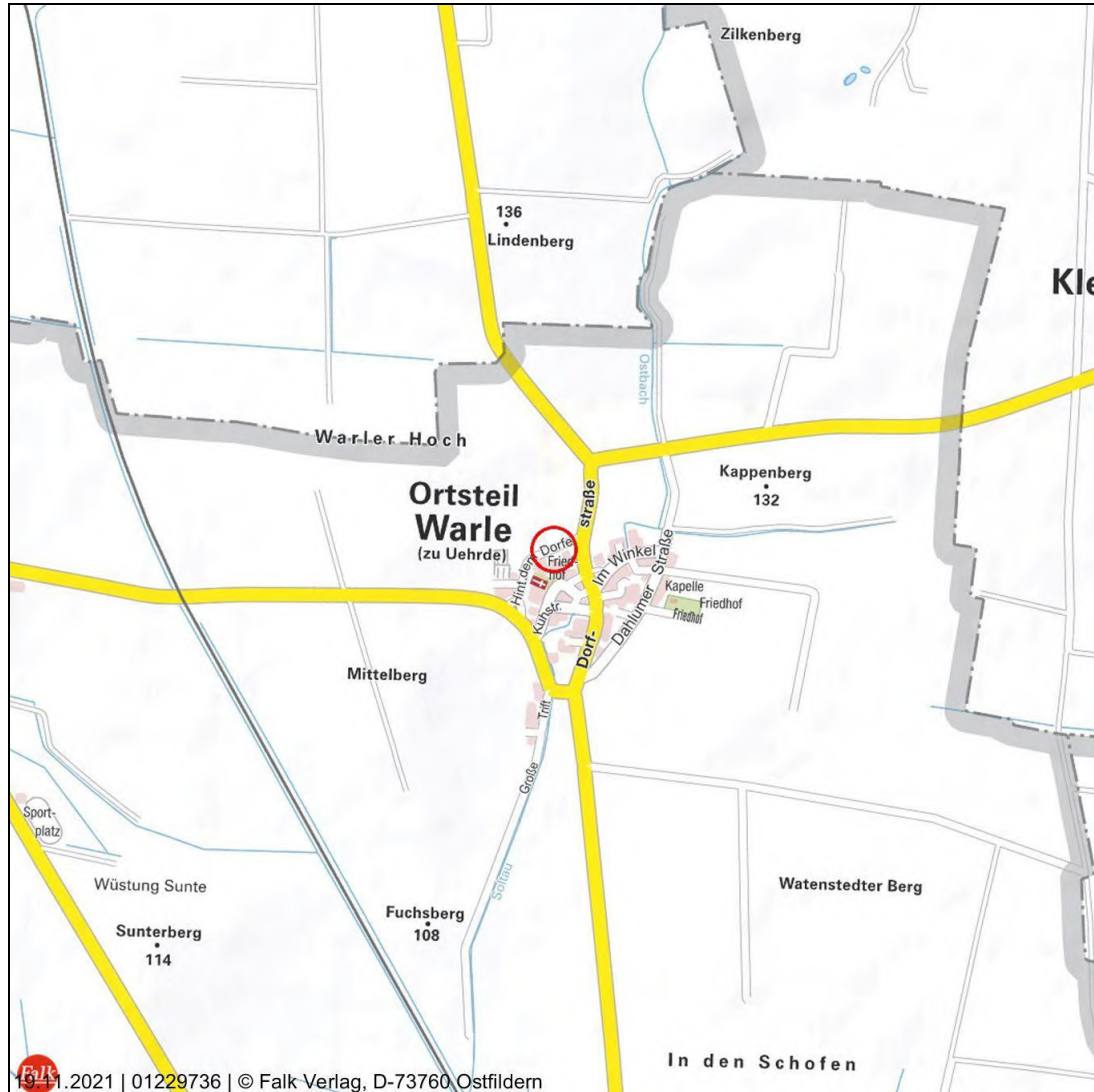


2 | 5

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018



## Stadtplan



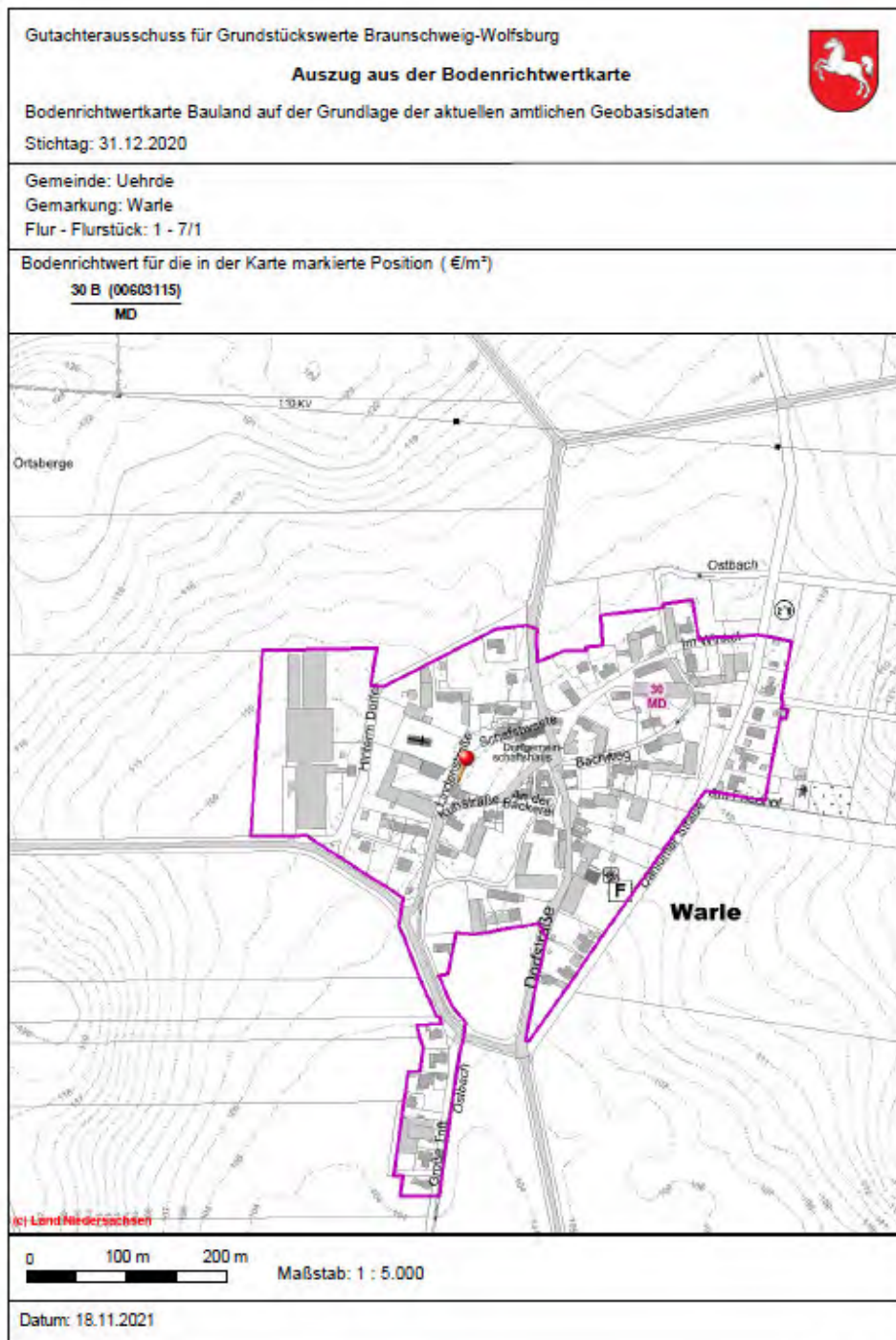
3 | 5

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018





## Bodenrichtwertkarte





## Liegenschaftskarte



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

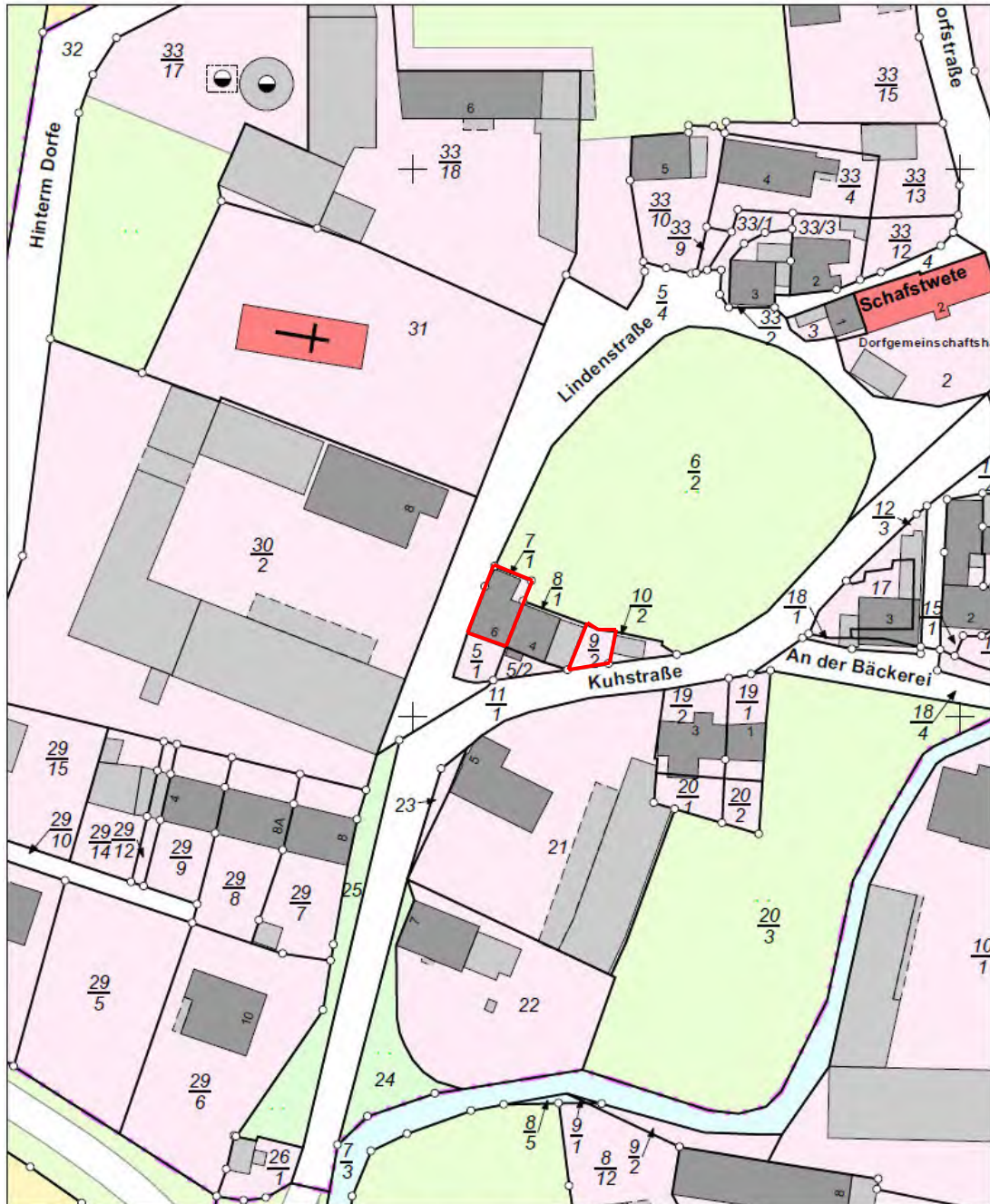
Gemeinde: Uehrde  
Gemarkung: Warle  
Flur: 1 Flurstück: 7/1

### Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 18.11.2021  
Aktualität der Daten 13.11.2021

N = 5775530



N = 5775310

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

#### Verantwortlich für den Inhalt:

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

#### Bereitgestellt durch:

areal:wert - Grundstückssachverständige  
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 B  
38116 Braunschweig  
Zeichen: 21\_2\_1\_002

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

5 | 5





## Anlage IV

### Objektfotos



Bild 1: straßenseitige Ansicht

2 | 7



Bild 2: Westansicht





Bild 3: rückwärtige Ansicht

3 | 7



Bild 4: angebauter Keller





Bild 5: gepachtetes Flurstück als Zuwegung und Vorgarten

4 | 7



Bild 6: Schäden am Schwellholz und den Gefachen





Bild 7: Schaden im Traufbereich

5 | 7



Bild 8: weiterer Schaden im Traufbereich



Bild 9: verfaulteter Brüstungsriegel, Schaden am Gefach

6 | 7



Bild 10: Putzabplatzungen an der Kellerdecke





Bild 11: fehlende Fliesen im Bad

7 | 7



Bild 12: unbebautes Flurstück 9/2