

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!**

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:  
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und  
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

### Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Roklum Blatt 600 unter laufender Nummer **1** eingetragene Grundstück.

#### Beteiligte/Schuldner:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer **NZS 23 K 15/23**

#### Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Bebauung:

Einfamilienhaus, freistehend mit Nebengebäude (ehemals Stall o.ä.)



Grundstücksübersicht: Rosenwinkel 1 in 38325 Roklum

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit rund **91.000 Euro** (unbelastet).

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**  
Wertermittlungsstichtag: 23.08.2023

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 02.01.2024

Das Gutachten umfasst gesamt 45 Seiten.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Roklum 600
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	<b>1</b>
Gemarkung	Roklum
Flur	3
Flurstück	613
Gebäude- und Freifläche: Größe, m <sup>2</sup>	Rosenwinkel 1 306
Tatsächliche Nutzung	Wohnbauland mit Wohnhausbebauung u. Nebengebäude
<u>Bebauung</u>	
Einfamilienhaus, freistehend	
Baujahr:	um 1870, modernisiert 2018
Wohnfläche ca.:	99,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude, ehemals Stall o.ä.	
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme vor 1940
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2023
<u>Sonstiges/Besonderheiten</u>	
Bewohnung / Vermietung	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und wird nach Angabe seit Oktober 2022 nicht mehr bewohnt.
Besichtigung	Innen- und Außenbesichtigung.
Denkmalschutz	
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).	

## Inhaltsverzeichnis

### A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
    - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
    - 1.2 Weitere Hinweise
  2. Angaben zum Auftrag
    - 2.1 Gutachtenauftrag
    - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
  3. Grundstück - Lagemerkmale
    - 3.1 Grundstücksdaten
    - 3.2 Großräumige Lage
    - 3.3 Kleinräumige Lage
    - 3.4 Grundstück
  4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
  5. Baubeschreibung
    - 5.1 Allgemeines
    - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
  6. Berechnungen
    - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
    - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
  7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
  8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
    - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
    - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
  9. Sachwertermittlung des Gebäudes
  10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  11. Wert der baulichen Außenanlagen
  12. Wert des Grundes und Bodens
    - 12.1 Bodenrichtwert
    - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
  13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
    - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
    - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
  14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
  15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
  16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
  17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
  19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  20. Bestandspläne
  21. Sonstige Anlagen
  22. Fotodokumentation

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- o BauGB - Baugesetzbuch
- o BauNVO - Baunutzungsverordnung
- o ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
- o WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- o Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- o Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- o Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- o Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- o BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- o WoFIV – Wohnflächenverordnung
- o WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- o WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- o NBauO – Niedersächsische Bauordnung
  
- o Gutachterausschuss für Grundstückswerte,  
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

### 1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.  
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

#### 1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

#### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

#### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u.

Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstige Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B.

Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

- 1.2.10 Versteckte Mängel  
oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2.11 Genehmigung Baubehörde  
Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.
- 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen  
Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.
- 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.  
Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.
- 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage  
Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.
- 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte  
- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Liegen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.
- Auskünfte, Informationen  
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel, Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel
Auftrag	Beschluss vom 02.08.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	Grundbuch von Roklum Blatt 600
Bestandsverzeichnis	<u>Laufende Nummer 1:</u> - Gemarkung Roklum, Flur 3, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Rosenwinkel 1, Größe 306 m <sup>2</sup>
Geschäftsnummer	NZS 23 K 15/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	24.08.2023.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Die Schuldner und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag	23.08.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag	23.08.2023.

### 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter	Das Bewertungsobjekt Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend und wird nach Angabe seit Oktober 2022 nicht mehr bewohnt. Ein Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden sind. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Verdacht auf Hausschwamm	Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche  
Beschränkungen: Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:  
Ausstehende baurechtliche Verfahren sind nicht anhängig.  
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.  
Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die  
Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich  
erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend  
berücksichtigt.

Auskunft Bauamt  
Landkreis Helmstedt: Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:  
„Für das angefragte Grundstück sind keine Unterlagen vorhanden“.

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen,  
Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage,  
Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.** Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis Ein Energieausweis lag vor.  
Altlasten Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.  
Gebäudeversicherung Angaben und/oder Unterlagen über eine Gebäudeversicherung wurden  
vorgelegt.

### 3. Grundstück - Lagemerkmale

#### 3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:  
Grundbuch von Roklum Blatt 600

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### 3.2 Großräumige Lage

##### Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur  
überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit  
Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe  
unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen  
Landkreis Wolfenbüttel

Ort/Einwohnerzahl  
Roklum ist eine Gemeinde im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und gehört zu der  
Samtgemeinde Elm-Asse.  
Roklum ist ein Ort mit rd. 435 Einwohnern.

Verkehrslage  
Roklum liegt rd. 19 km entfernt von Wolfenbüttel und besitzt eingeschränkte Anbindungen zu den  
Hauptverkehrswegen.  
Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls mäßige Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:  
Bis Wolfenbüttel rd. 19 km, Braunschweig ca. 30 km und rd. 16 km bis Schladen.  
Bahn: Ein Bahnhof ist in Roklum nicht vorhanden.  
Autobahn: Mögliche Verbindung A36 in ca. 17 km Entfernung.  
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.  
Bus: Nur eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

#### Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nicht bedeutsam in Roklum vorhanden. Ausweichen auf Schöppenstedt, umfangreicher in Wolfenbüttel.

#### Ärztliche Versorgung

Ausweichen auf Schöppenstedt, umfangreicher in Wolfenbüttel mit Krankenhaus.

### **3.3 Kleinräumige Lage**

#### Wohn/Geschäftslage

Nordöstliche Lage in Roklum, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, in relativer Nähe zum nördlichen Ortsrand gelegen.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

#### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohngebäude ähnlicher Bauart.

#### Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit direkter Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Straßenverlauf von West nach Ost leicht abfallend.

### **3.4 Grundstück**

#### Ifd. Nr. 1, Flurstück 613

Bebauung/Nutzung: Wohnbauland mit Wohnhaus und Nebengebäude.

Grundstücksform: Unregelmäßig schräg zulaufend.

Größe: 306 m<sup>2</sup>, Flächengröße unter dem allgemeinen Mittelwert von ca.800 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen, im allgemeinen Vergleich.

Größte Abmessungen Länge Straßenfront ca. 12 m, Tiefe bis 33m.

Ver-/Entsorgung Strom, Gas und Wasser sowie Abwasser mit öffentlichen Anschlüssen.

Topographie Keine auffällig bedeutsame Geländeversprünge, ohne bedeutsam auffälligen Höhenversatz in der Fläche.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

#### **4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige**

##### 4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind in Abteilung II vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):  
Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 15/23). Eingetragen am 12.06.2023.

##### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

##### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

##### 4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf dem zu bewertenden Flurstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen“.

##### 4.5 Denkmalschutz

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

Bei dem Grundstück handelt es sich nicht um ein Denkmal.

##### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel mit gekürztem Wortlaut:

Flurstück 613:

„Es liegt kein Bebauungsplan vor“.

Einordnung: MD, Beurteilung nach §34 BauGB.

##### 4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

##### 4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

## 5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Roklum Blatt 600, Rosenwinkel 1, in 38325 Roklum, besteht aus dem Flurstück 613, Flur 3, Gemarkung Roklum.  
Die Bebauung des Flurstücks 613 besteht aus einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!  
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

### 5.3 Einfamilienhaus, freistehend.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart gem. NHK: 1.01 Einfamilienhaus, freistehend.  
Teilkeller/1 Raum, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss.  
Baujahr: vor 1900 um 1870 nach Angabe  
Nutzung: 1 Nutzungseinheit, Wohnung, aktuell nicht bewohnt

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:  
Kellergeschoss teil unterkellert (1 Raum ca. 8m<sup>2</sup>).  
Erdgeschoss wohnen.  
Dachgeschoss ausgebaut, wohnen.

Außenwände Fachwerkkonstruktion.  
Fassade: Giebel Verkleidung aus Faserzementplatten, Massivverkleidung Ansicht Stülpschalung. Rückseite Holzfachwerk sichtbar.  
Wärmeschutz überwiegend kein zeitgemäßer Wärmeschutz  
Stand: teils Verbesserung, überwiegend keine bedeutsamen Verbesserungen, nicht zeitgemäß.

Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung.  
Wärmeschutz Stand teils um 2018, sonst vor 1990.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.  
Einordnung Ausführung: nach Angabe 2018-2022, 3 Elemente um 2005.  
Haustür: Kunststoffelement.

Innentüren Einordnung Ausführung: mittel um 2022 nach Angabe.  
Holzelemente furniert, teils Rahmen-Füllungskonstruktion.  
Einordnung Ausführung: mittel.

Innenwände Fachwerkkonstruktion, Leichtwände u.ä.  
Oberflächen: Putz.

Deckenkonstruktion Holzbalkenkonstruktion in den Geschossen.  
Deckenflächen: Trockenbauplatten, teils Balken sichtbar.

Treppen Holzkonstruktionen.



	Einordnung Ausführung: steiler, Steigungsverhältnis um: H/A: 21/23 cm ursprungsähnlich, einfach.
Fußböden	
Bodenbelag:	teils Teppichboden, überwiegend Laminat, Vinyl.
Fliesen:	Boden: ohne (Bad Vinyl). Wand: Bad im Nassbereich deckenhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche. Ausstattung: Mittel um 2018.
Heizung	Gastherme + Durchlauferhitzer, Plattenheizkörper. Ausführung: 2019.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen. Ausführung gemäß Angabe: 2018, teils 2021 erneuert.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache Gestaltung, kleine Wohnfläche, im DG geringe lichte Raumhöhe um 1,90 bzw. 1,77 m unter den Deckenbalken. Teils höhenversätze um 1 Stufe.
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 2021 nach Angabe. Außenwand: vor 1990. Fenster: 3 Elemente um 2005, sonst 2018-2021. Gesamt nur geringe Verbesserungen.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe der Eigentümer unbestätigt und ohne eingehende Überprüfung in Kurzform nachfolgend wiedergegeben, Erneuerung u.a.: 2018 - Sanierung und Neuaufbau von Wänden. - Einbau Heizungsanlage und Wasserinstallation - Gasanschluss neu. - Schornsteinverrohrung - Elektroinstallation erneuert. 2019 - Installation Bad erneuert. - 1 Fenster Küche und 1 Fenster Bad mit elektrischer Außenjalousette. - Hausanstrich erneuert 2020 - Auffahrt erstellt. - Terrasse neu angelegt und überdacht. 2019-2021 - Innentüren erneuert. 2021 - Haustürelement, 3 Fenster im Vorbau, 1 Fenster im hinteren Vorbau, Elektroinstallation in Vorbauten, Dachbodendämmung, Renovierungsarbeiten u.ä.

Die aufgeführten Angaben der Eigentümer wurden unbestätigt und ohne eingehende Überprüfung in Kurzform wiedergegeben.

Es waren keine sonstige bedeutsame Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend.

#### 5.4 Nebengebäude ehemals Stall o.ä.

Besichtigung:	Innenbesichtigung.
Gebäudeart gem. NHK:	Einordnung als: Lagergebäude, Kaltlager
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme vor 1940.
Nutzung:	Werkstatt.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.



Geschosse:

Erdgeschoss Abstellen, Lager.  
Dachgeschoss Abstellen, Lager-

Konstruktion Massiv, Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putz.

Wärmeschutz kein Wärmeschutz.

Dach Satteldach, Betondachsteindeckung.  
Anbau Flachdach mit Bahnenabdichtung.

Fenster u. Außentüren

Eingangstür: Stahlelement.

Fenster Holzelement.

Innentüren: nicht vorhanden.

Treppe EG-DG einfache Holztreppe.

Bodenbelag: Beton.

Innenwände Mauerwerkkonstruktion.  
Oberflächen: Putz, Schlämme.

Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden.

Heizung nicht vorhanden.

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation nicht funktional vorhanden.

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: nicht modernisiert.

Ausstattung: Rohbauzustand, einfach.

## 5.8 Allgemeiner Bauzustand

### Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

### Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus:

- Eingangsvorbau mit Wellplatteneindeckung aus asbestfaserhaltigem Material, überaltert u. erneuerungsbedürftig.
- Windfangbereich teils nicht fertiggestellt, Anschlüsse Tür, Fenster, fehlende Leisten.
- DG: 1 Fenster, Verglasung innen kondensiert, erneuerungsbedürftig.
- Fassadenverkleidung teils nicht zeitgemäß, berücksichtigt unter Einschätzung RND.

Nebengebäude:

- Fassadenputz im erdberührten Bereich Abplatzungen., evtl. aufsteigende Feuchtigkeit o.ä.
- 3 Stahltüren stärker korrodiert, erneuerungsbedürftig.
- 2 Holzfenster nur einfachverglast

### Grundsätzliche Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Angegebene Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

### Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Wohnhaus: mittlerer Modernisierungsgrad i.R.d. Instandhaltung. ca. 10,5Punkte

Nebengebäude Nicht modernisiert.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohnhaus: einfache bis mittlere Ausstattung, teils nicht zeitgemäß.  
Standardstufe 1-3, im Mittel 2,1.  
Nebengebäude: einfache Ausstattung.

## 5.9 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel  
Außenwände: einfach bis mittel  
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach  
Gesamt: Bedeutsame nachträgliche Verbesserungen sind im Bereich Fenster und Dachdämmung erkennbar.

## 5.10 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 613

Bebauung/Nutzung: Wohnhaus, Nebengebäude.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Versorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse: Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Versorgung. Angaben zur Abwasserentsorgung sind nicht bekannt.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.  
Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich anschließend an das Straßenniveau. Straße von West nach Ost leicht abfallend.  
Befestigung Kiesauflage.  
Einstellplätze Stellplatz ist möglich.  
Einfriedung Maschendrahtkonstruktion, teils Holzbrettzaun, Straßenbereich Metallzaun.  
Terrasse Einfache bis mittlere Ausführung.  
Gartengebäude u.a. mit Betonsteinpflaster befestigt.  
Garten/Grünfläche nicht vorhanden, siehe Nebengebäude.  
Instandhaltung Rasen-, Baum-, Buschanpflanzung, verwildert.  
Instandhaltung vernachlässigt.

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen nicht vor.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.  
Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad.

**Berechnung BGF**

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,  
 je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m <sup>2</sup>	BGF,m <sup>2</sup> Summe	
<u>Wohnhaus</u>						
Kellergeschoss		3,50	3,50	12,25		
		0,00	0,00	0,00	12,25	
Erdgeschoss		9,50	7,70	73,15		
		3,80	1,70	6,46		
		1,70	1,80	3,06	82,67	
Dachgeschoss		9,50	7,70	73,15		
		0,00	0,00	0,00	73,15	
Dachboden		0,00	0,00	0,00		
ohne Anrechnung, aufgrund geringer lichter Höhe nicht nutzbar.						
BGF =					168,07	168,00
<u>Nebengebäude</u>						
Kellergeschoss		nicht unterkellert				
Erdgeschoss		4,00	7,98	31,92	31,92	
Dachgeschoss		4,00	7,98	31,92	31,92	
Dachboden		0,00	0,00	0,00		
ohne Anrechnung, aufgrund geringer lichter Höhe nicht nutzbar.						
BGF =					63,84	64,00
<u>Anbau, eingeschossig, leichte Holzkonstruktion ohne besonderen Wert.</u>						
eingeschossig		3,35	3,32	11,12	11,12	

**6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)**

Grundlage:

- Örtliches Aufmaß der Raummittellmaße: wurde durchgeführt.
- Die Maße bzw. Flächenangaben wurden aus Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen, evtl. korrigiert in die Berechnungen eingesetzt: Zeichnungen aus der Bauakte lagen nicht vor.

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Die Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.!  
 Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen!

Wohnfläche

Einfamilienhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
<u>Erdgeschoss</u>						
1.01	Windfang	3,33	1,41	4,70	4,70	
1.02	Flur	2,17	3,85	8,35		
		-0,93	1,96	-1,82	6,53	
1.03	Zimmer 1 (wohnen)	3,02	3,85	11,63	11,63	
1.04	Essbereich	3,03	2,88	8,73		
		0,20	2,24	0,45	9,17	
1.05	Kochen	3,28	3,01	9,87	9,87	
1.06	Bad	2,05	2,95	6,05	6,05	
1.07	Zimmer 2 (Schlafen)	3,34	3,78	12,63	12,63	
1.08	Windfang/Garten	1,30	1,48	1,92	1,92	
Erdgeschoss					62,50	62,50

Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.  
 Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

2.01	Flur	1,16	2,44	2,83		
		1,00	1,62	1,62	4,45	
2.02	Zimmer 3 (Kind)	3,15	3,36	10,58	10,58	
2.03	Zimmer 4 (Kind rechts	3,35	3,37	11,29		
		-0,84	1,20	-1,01	10,28	
2.04	Abstellen/Flur	1,24	1,00	1,24	1,24	
	Dachgeschoss				26,56	26,56

Anmerkung zur lichten Raumhöhe:

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss ist geringer, im Mittel um 1,90/1,77m.

Zusammenstellung Wohnflächen	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	62,50
Dachgeschoss	26,56
Summe:	<u>89,05</u>
gerundet	<u>89,00</u> m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche wurde mit rd. 89 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes der Raummittelmaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Wohngebäude mit Nebengebäude.

Die zu bewertende Lage in Roklum.

Wohnnutzung: mittlere Ortslage. Allgemein einfache Lage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer  
**gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3**

RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4 )

**Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3**

Einfamilienhaus	Baujahr	vor 1900, um 1870
	Alter ca.	älter 70 Jahre
	DWG	70 Jahre
	RND	30 Jahre im Mittel
Nebengebäude	Baujahr	Annahme vor 1940
	Alter ca.	älter 60 Jahre
	DWG	60 Jahre
	RND	10 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

<b>Relative Bestimmung der Alterswertminderung</b>	§ 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag	

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).**

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

**1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

<b>Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen</b>		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	<b>Einfamilienhaus</b>	
Baujahr:	um 1870	Alter rd.: älter 70 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1980	Mod. Alter 40 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
<b>Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.</b>		
<b>Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung</b>		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	1,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe:	20	10,5

**Modernisierungsgrad**

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	12	Punkte			
Alter:	älter 70	Jahre	modifiziert um:	40	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	<b>30</b>		Jahre		

### 7.3 Liegenschaftszins

#### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.  
Die Ermittlung und Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:  
 Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:  
 Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:  
Die Ermittlung und Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

### 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

#### 8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragszielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

#### 8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

**Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.**

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### **Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### **Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

#### **Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,**

als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

#### **Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,**

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren **wird nicht durchgeführt**, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

### 9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

#### Gebäudestandard/Standardstufen Wohnhaus

Typ 1.01	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	23					23
Dächer		12	3			15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen	6	5				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung			9			9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	29	37	34	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> BGF)	655	725	835	1005	1260
--	-----	-----	-----	------	------

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01	
Baujahr:	um 1870	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m <sup>2</sup> BGF)
1	655	29	0,29	190
2	725	37	0,37	268
3	835	34	0,34	284
4	1005	0	0,00	0
5	1260	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	742

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: B				
Gebäudeart:	Kaltlager	Typ:	16.1	
Baujahr:	vor 1940	GND, Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	350	50	0,50	175
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				175

## 9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Einfamilienhaus, freistehend	Nebengebäude ehem. Stall o.ä.
Konstruktion		Fachwerk	Massiv
Geschosse		Teil-KG, EG, DG ausgebaut	EG, DG
Nutzungsart		1 Wohnung	Abstellen, Lager
Baujahr - Ursprung	Annahme um:	1870	vor 1940
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6	Jahre	älter 70	älter 60
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		30	10
NHK 2010 - Typ :		1.01	14.1
Anrechnung einfacher Ausbau durch Pauschalen Aufschlag nachfolgend.			
Entspricht Gebädetyp:		Einfamilienhaus, freistehend	Kaltlager
Standardstufe		im Mittel 1,8	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		168	64
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	742	350
Anpassung:	0,9	668	175
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 / Aug. 2023	1,783	1,783
Wohnen			
Summe:		200.062	19.970
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	30/70	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		57,00	83,00
entspricht	Faktor :	0,43	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		86.027	3.395
Zuzüglich besonderer Bauteile		1.500	0
Summe	Eingang	87.527	3.395
Vorläufiger Gebäudesachwert		87.527	3.395

### 9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:	Grundbuch	Roklum	
	Blatt	600	
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1	
	Gemarkung	Roklum	
	Flur	3	
Wohnbauland	Flurstück	613	
	Größe, m <sup>2</sup>	306	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	613	11.016
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		87.527
3.2	Nebengebäude		3.395
3.3	Garage	nicht vorhanden	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		109.938
	Marktanpassungsfaktor :	0,90	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		99.444
4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-5.000
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	94.444

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

#### Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktbericht) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	40		€/m <sup>2</sup>
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	109.938		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,20		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
. Korrekturfaktor Wohnfläche	0,94		Einfluß:  fiktiv SV
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,99		
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,90		
. Korrekturfaktor Lage im Landkreis:	0,90		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,90		

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV § 8 (3)** Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

### 10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände

**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,**

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wertbeeinflussung gesamt  
pauschal gerundet in Euro:

---

#### Mängel und Schäden, Instandhaltung

Abzüge erfolgen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Unterscheidung, ob grundsätzlich noch Funktionalität gegeben ist.

Nachfolgende Mängel und Schäden, die keine exakten Kosten ausweisen, sind unter Modernisierungen/ Renovierungen u.a. zur Erlangung der eingeschätzten RND (Restnutzungsdauer) berücksichtigt.

Wohnhaus:

- Eingangsvorbau mit Wellplatteneindeckung aus asbestfaserhaltigem Material, überaltert u. erneuerungsbedürftig. 2000,-
- Windfangbereich teils nicht fertiggestellt, Anschlüsse Tür, Fenster, fehlende Leisten. 1500,-
- DG: 1 Fenster, Verglasung innen kondensiert, erneuerungsbedürftig. 250,-
- Fassadenverkleidung teils nicht zeitgemäß, berücksichtigt unter Einschätzung RND.

Nebengebäude:

- Fassadenputz im erdberührten Bereich Abplatzungen, evtl. aufsteigende Feuchtigkeit o.ä. 750,-
- 3 Stahltüren stärker korrodiert, erneuerungsbedürftig. 600,-
- 2 Holzfenster nur einfachverglast, Berücksichtigt bei Einschätzung RND.

#### **Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 5.000 Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. Angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

#### **Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

#### Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

### 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16.1. im Gutachten.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen. Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses.:

Lfd. Nr. 1, Flurstück 613:

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage, **pauschal alterswertgemindert rd.: 8.000 Euro.**

## 12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **mittlere Lage) 40,- €/m<sup>2</sup> für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden.
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		§34 BauGB, W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	24.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	306 m <sup>2</sup> (Wohnbauland)

### 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen. In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe

Einschätzung: unter dem Durchschnitt einzuordnende Größe. Zu-/Abschlag: berücksichtigt unter 14.  
 (Gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)  
 B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: mit Einschränkung, da schmal zulaufend, eingeschränkt nutzbar.  
 Abschlag: rd. 10%

## 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

### 12.3.1 Wohnbauland

<b>Bodenwert</b>	Wohnbauland				
Grundbuch:	<b>Roklum</b>	Blatt:	<b>600</b>		
Lfd. Nummer	<b>1</b>	Gemarkung:	Roklum		
Flur	<b>4</b>	Flurstück	<b>613</b>		
Nutzung	wohnen	Größe	306		m <sup>2</sup>
B-Plan		Bebauung	Wohnhaus, Nebengeb.		
<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>					Erläut.
<b>Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :</b>					40 W EUR/m <sup>2</sup>
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :					= 40 EUR/m <sup>2</sup>
Angrenzend an Bodenrichtwert :					= EUR/m <sup>2</sup>
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung					= 40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>					
	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	Erläut.	
Stichtag	01.01.2023	23.08.2023	x   1,00	B01	
<b>Bewertungsgrundstück</b>					
<b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	schmal	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	eingeschränkt	x	0,90	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	0,90	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	36,00	EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
<b>angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	36,00	EUR/m <sup>2</sup>
<b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				36,00	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :			=	306	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert :</b>				<b>11.016</b>	EUR

### 12.3.2 Private Freifläche/Gartenland

Nicht vorhanden.

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. (Erläuterung unter Punkt 8.)

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

<b>Vergleichswertberechnung</b> (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Bewertungsobjekt, Lage	<b>Roklum</b>		
Bebauung	Einfamilienhaus mit Nebengebäude		
Kellergeschoss	Teilkeller, 1 Raum	Modifiziertes Bauj.	1980
Baujahr :	um 1870, 2018 modernisiert	Alter in Jahren:	älter 70
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 30	bei GND, Jahre:	70
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	89,0		
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	40	W	Standardstufe 2,1
Grundstücksgröße, m <sup>2</sup> :	306		gem. NHK 2010: i.Mittel
Garage, Carport, Nebengeb.:	ohne Garage	mit Nebengebäude	
Grundstücksmarktdaten 2023	Landkreis	Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	1.550	(Markt-/Indexanpassung: Annahme SV berücks.)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			<b>Faktor</b>
Grundstückslage	BRW allgem. 40 €/m <sup>2</sup>	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Lage im Kreis = 1	0,97
Grundstück :	Fläche, m <sup>2</sup> = 306 Mittelwert = 800		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,85
	Zuschnitt teils sehr schmal, Einschränkung, Abschlag fiktiv:		0,90
Gebäude :	Konstruktion: Fachwerk. Allgemein: Arbeiten teils nicht fachgerecht		0,95
Standardstufe	2,1 Korrekturfaktor G.-marktdaten:		0,94
	Keller Teilkeller, 1 Raum	Einschätzg. SV:	0,92
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung u. Instandhaltung	Teils zeitgemäß	siehe modifiziertes Baujahr	1,00
	Durchschnittlich, teils vernachlässigt.	siehe	
	Mängel, Schäden o.a.:	siehe nachfolgend objektspez. Merkmale	
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	89,0 über Mittelwert von : 140		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten rd.:	1,25	1,25
Garage	Anzahl Garagen: 0	Korrekturfaktor	0,975
Besonderheiten:	Geringe Raumhöhe DG um 1,90/1,77m, Höhenversatz/Stufen EG		0,90
	Eigentumsgrundstück		1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,67
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
	1.550	x	0,67 = 1.036
	1.036	x	89,0 = 92.247
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	5.000	=	87.247 Euro
Zwischensumme :	87.247		Euro
Zuschlag Nebengebäude. Siehe Sachwert, 9.2 im Gutachten:			Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst rd.			3.300
Zwischensumme Zuschläge:			3.300
	87.247	+	3.300 = 90.547 Euro
<b>Vergleichswert Summe =</b>			<b>90.547 Euro</b>

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

#### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

<b>Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten</b>			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
<b>Bewertungsobjekt:</b>		<b>Bewertungsobjekt</b>	
Einfamilienhaus	Stichtag:	23.08.23	
	Baujahr: modifiziert		
	Wohnfläche:	89	m <sup>2</sup>
	Keller	Teilkeller um 20%	
	Standardstufe	2,1	
	Garage	nicht vorhanden	
	Grundstücksgröße:	306	m <sup>2</sup>
	BRW: W	40	€/m <sup>2</sup>
	Lage im Kreis:	Roklum	
<b>Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:</b>		<b>Mittlere Werte</b>	
Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Baujahr: modifiziert	1981	
	Wohnfläche: mittlerer Wert	140	m <sup>2</sup>
	Keller	100%	
	Standardstufe	2,5	
	Garage	1	
	Grundstücksgröße:	800	m <sup>2</sup>
	BRW:	95	€/m <sup>2</sup>
	Lageklassenfaktor	2	

#### 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

#### 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

##### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Folgende Einträge sind in Abteilung II vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 15/23). Eingetragen am 12.06.2023.

##### Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind die Eintragungen in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW u.a. Zu- und Abschläge bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

## 16.2 Baulasteintragung

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf dem zu bewertenden Flurstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen“.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Roklum Blatt 600, Rosenwinkel 1, in 38325 Roklum, besteht aus dem Flurstück 613, Flur 3, Gemarkung Roklum.

Die Bebauung des Flurstücks 613 besteht aus einem Einfamiliengebäude und einem Nebengebäude. Der Grundbesitz befindet sich in nördlicher Lage von Roklum, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, in relativer Nähe zum Ortsrand.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren, teils vernachlässigten Zustand, mit durchgeführten Modernisierungen des Wohngebäudes in den letzten Jahren, wie zuvor im Gutachten unter 5. und 10. näher beschrieben wurde.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes einfach bis mittel in Teilbereichen eingeordnet. Angaben zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten liegen vor und wurden ohne eingehende detaillierte Prüfung (siehe auch Vorbemerkungen) unbestätigt übernommen.

Mit rund 89 m<sup>2</sup> liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten klar unter dem mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Räume im Erd- und dem ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohngebäude wurde in Fachwerkkonstruktion erstellt, im Erdgeschoss teils mit höhenversätzen, im Dachgeschoss mit geringer lichter Raumhöhe um ca. 1,90m bzw. 1,77 m unter den Deckenbalken.

Das Nebengebäude wurde augenscheinlich nicht modernisiert, und befindet sich in einem vernachlässigten Bauzustand, mit nutzungs- und arttypischer einfacher Ausstattung, ohne besonderen Ausbau.

Das Flurstück ist schmal geschnitten, mit auffallend kleiner Gartenfläche und mit Grundstückszufahrt im südlichen Bereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche mit 306 m<sup>2</sup> als kleine Flächengröße einzuordnen. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Roklum als einfache Lage im Landkreis Wolfenbüttel eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 40,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

### Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 94.444 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 90.547 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 91.000 Euro.

**Der Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	<b>Roklum 613</b>
------------------------	-----------------------

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung	Roklum
Flur	3
Flurstück	613
Gebäude- und Freifläche:	Rosenwinkel 1
Größe, m <sup>2</sup>	306
Tatsächliche Nutzung	Wohnbauland mit Wohnhausbebauung u. Nebengebäude

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit gesamt rd.:

**91.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden gegebenenfalls zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 02.01.2024

Sachverständiger

## 19. Liegenschaftskarte

**Hinweis:** Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

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

## 20. Bestandspläne

### Bewertungsgrundlagen

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen. **Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor, gemäß Mitteilung des zuständigen Bauamtes.

#### Bestandsskizzen des Sachverständigen

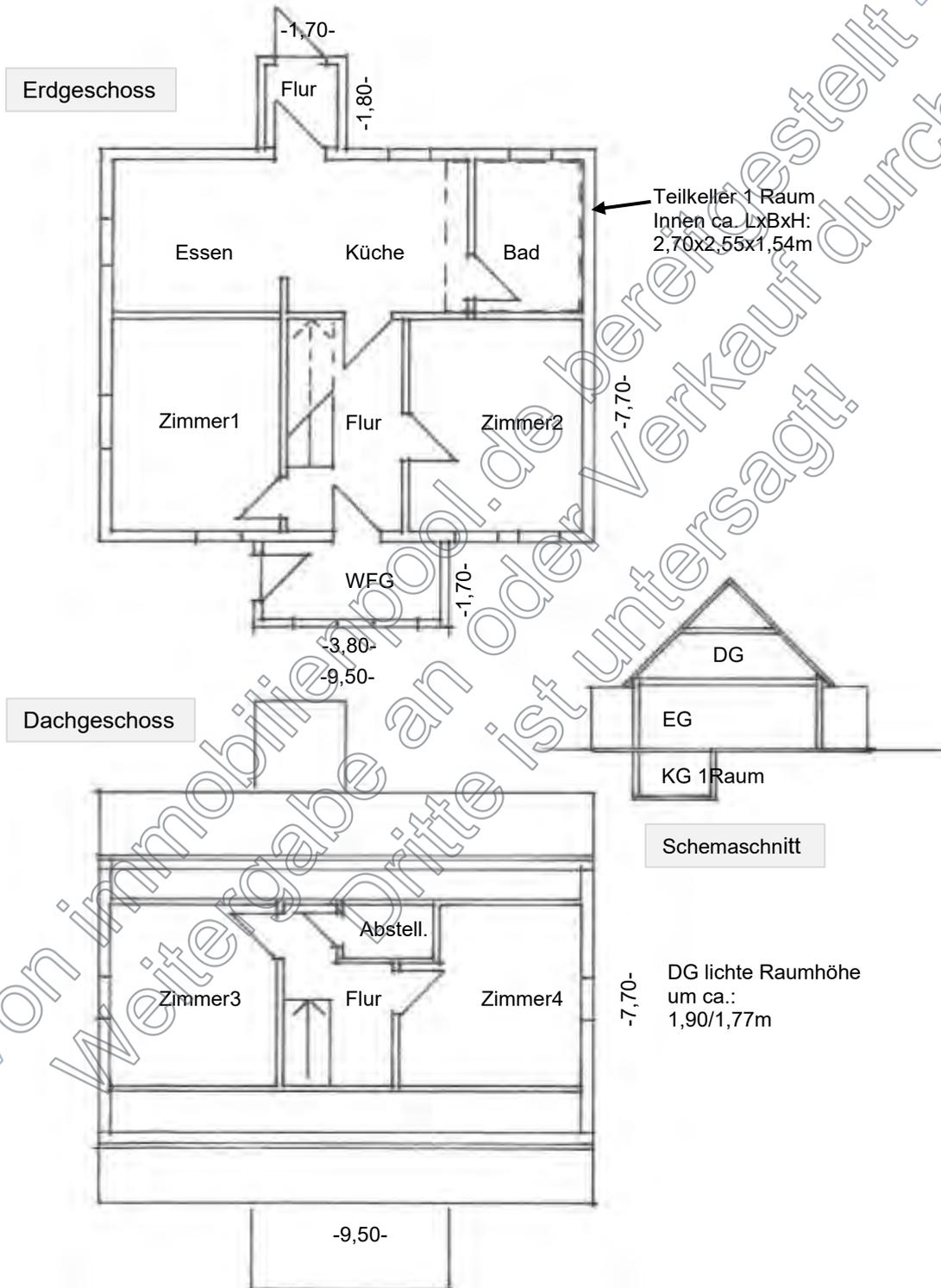
Der Sachverständige fertigte eine unmaßstäbliche Grundriss-Skizzen des Wohngebäudes an, auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes der Raummittellmaße.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.  
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

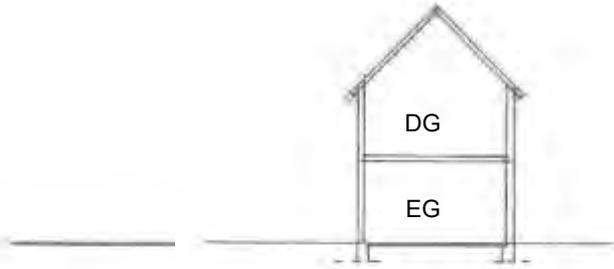
**Bestandsskizzen** (unmaßstäblich, schematisch erstellt)  
**Grundrisse u.a. zur Gebäudeübersicht und als Anlage zur Berechnung**

**Wohngebäude**

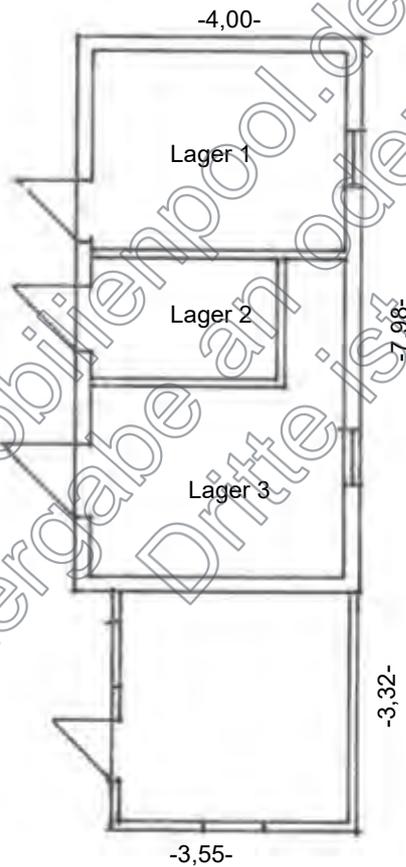
Erd- und Dachgeschoss, Gebäudeschnitt



## Nebengebäude



Schemaschnitt



Erdgeschoss

- 21. Sonstige Anlagen**  
Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

## 22. Fotodokumentation

### Innenbereiche

Fotos der Innenräume wurden zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch  
von Roklum  
Blatt 600,  
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung  
Roklum  
Flur 3  
Flurstück:  
613

Rosenwinkel 1,  
38325 Roklum

Bebauung:

Einfamilienhaus  
mit  
Nebengebäude

Grundstücksübersicht Rosenwinkel 1 in 38325 Roklum.



Südansicht Einfamilienhaus und Grundstückszufahrt

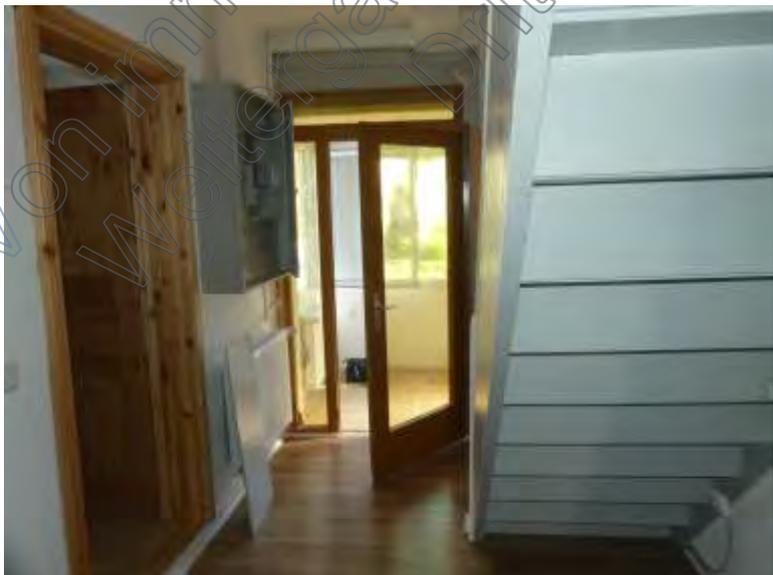
**Einfamilienhaus**



Nördliche Gartenfassade

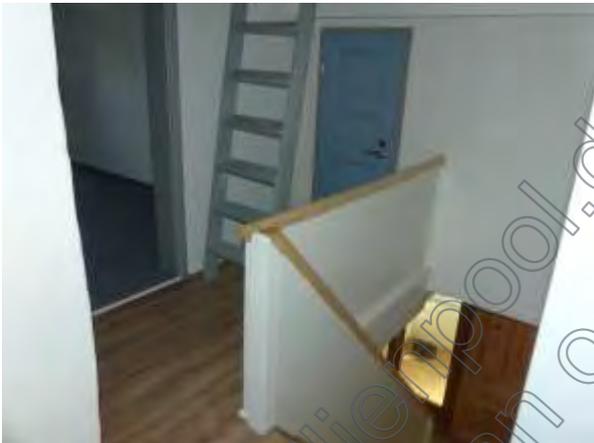
Erdgeschoss







### Dachgeschoss





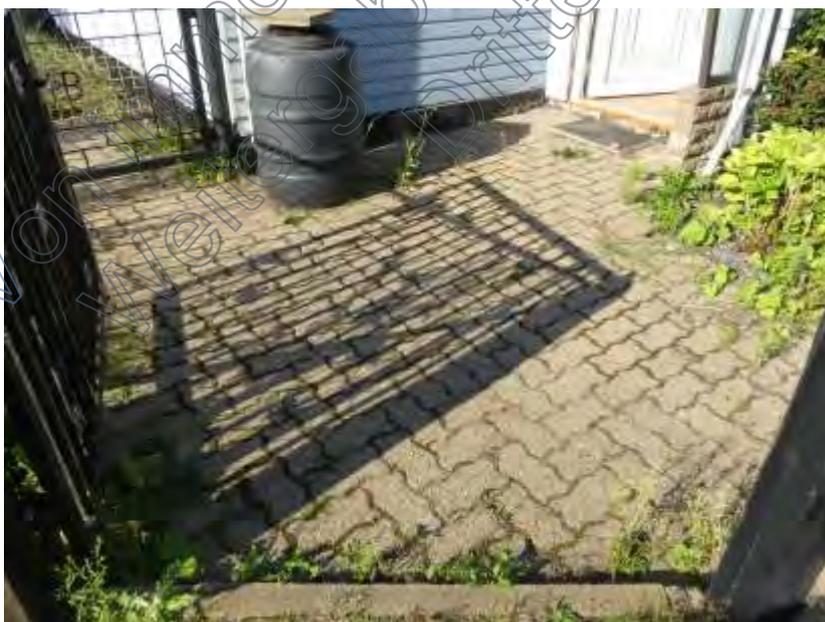
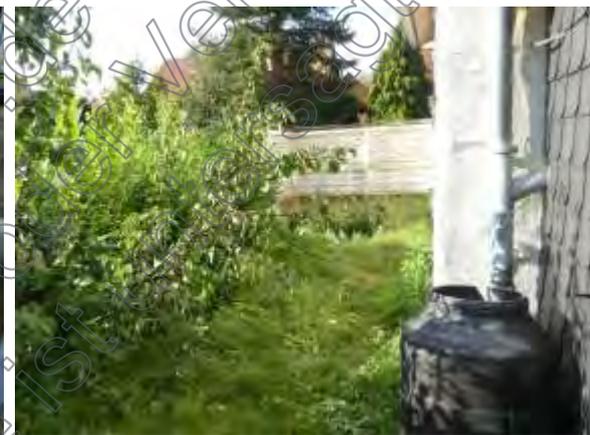
Kellergeschoss 1 Raum



## Nebengebäude



## Außenanlage



Beispiele zur Instandhaltung Bauteile, Ausstattung, Mängel, Schäden u.a.

Einfamilienhaus







Nebengebäude

