



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Wilhelmsgrund 2,

38319 Remlingen-Semmenstedt,

OT Groß Biewende



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 5. April 2023 beträgt rd.

380.000 €

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
: Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung (ebs)
: Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

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



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	5. April 2023
Qualitätsstichtag	5. April 2023
Baujahr	1979
Sanierung	2019

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
Grundstücksfläche	940,5 m ²
Bodenwert	40 €/m ² 37.620 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	710 €/m ²
Sachwert lastenfrei	1.577 €/m ² 380.000 €

Ertragswert

Mietfläche	241 m ²
Jahresrohertrag	19.380 €
Bewirtschaftungskosten	4.192 €
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Ertragswert lastenfrei	1.577 €/m ² 380.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.577 €/m ² 380.000 €
----------------------	---

Bodenwertanteil am Marktwert	10 %
Marktwert/Sachwert	100 %
Marktwert/Jahresrohertrag	19,6-fache

Marktwert (belastet mit Wohnrecht)	280.000 €
Marktwert des Wohnrechts	106.000 €

Einzelwerte

Flurstück 34/6:

Marktwert lastenfrei	380.000 €
----------------------	-----------

Flurstück 34/12:

Marktwert	0 €
-----------	-----



Belastungen in Abteilung II

		Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1:	betr. Flst. 34/12: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gas- und Fernmeldeleitungsrecht für die Avacon AG in Helmstedt	0 €
- lfd. Nr. 2:	betr. Flst. 34/6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wohnrecht	106.000 €
- lfd. Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt wird zu einem Teil eigengenutzt und wird zum anderen Teil von der Wohnberechtigten 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):

Nach Auskunft der Samtgemeinde Elm-Asse ist an der gegenständlichen Adresse eine Musikagentur gemeldet.

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

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

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

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

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.



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



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Angaben zum Auftrag	8
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	9
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.4	Objektkonzeption	10
2	Grundstücksmerkmale	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Makrolage	11
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Demografische Kennzahlen	12
2.1.4	Grundstück.....	12
2.2	Entwicklungszustand.....	12
2.3	Rechte und Beschränkungen	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	13
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	13
2.3.2.2	Baulasten	14
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	14
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	15
3	Objektbeschreibung	16
3.1	Vorbemerkungen.....	16
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	17
3.4	Energetische Eigenschaften.....	18
3.5	Außenanlagen.....	18
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	19
3.8	Bauberechnung.....	19
3.9	Risikoeinschätzung	20
4	Ermittlung des Marktwertes	21
4.1	Marktwert	21
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertverfahren	22
4.5	Ertragswertverfahren.....	23
5	lastenfreier Marktwert	27
6	Vergleichsdaten	28
7	Marktwert des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks	29
8	Marktwert des Wohnrechts	32
9	Ermittlung der Einzelwerte	34
9.1	Marktwert des Flurstücks 34/6.....	34
9.2	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstück 34/12	36

Anlagen

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



1 Allgemeine Angaben

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

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	8. März 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 20/22
Wertermittlungstichtag	5. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	5. April 2023
Tag der Ortsbesichtigung	5. April 2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> • der Eigentümer • der Sachverständige

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 anzubieten. Alternativ kann auch ein Gesamtausgebot erfolgen. Auftragsgemäß wird für ein Gesamtausgebot der Marktwert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Für die Einzelausgebote werden die Marktwerte der Einzelgrundstücke ermittelt.



1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 18.11.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 09.03.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.03.2023
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 14.03.2023
- Gewerberegisterauskunft vom 14.03.2023
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Auszüge aus der Bauakte
- Bauzeichnungen vom 15.06.1977
- Bewilligung zur Grundbucheintragung Abt. II, Nr. 2 vom 15.02.2019



1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Wilhelmsgrund 2	
	38319 Remlingen-Semmenstedt, OT Groß Biewende	
Grundbuch von	Groß Biewende	
Blatt	199	
Gemarkung	Groß Biewende	
Flur	1	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	34/6	886 m ²
	34/12	218 m ²
		1.104 m²
Miteigentumsanteil	1/4 am Flst. 34/12, entsprechend 54,5 m ²	

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Konzeption mit Lichtschacht an der Ost- und teilweise an der Nordseite ist das Untergeschoss in Teilbereichen zu Wohnzwecken nutzbar. Im Untergeschoss ist zudem eine Kellergarage gelegen.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt mit den Ortsteilen Remlingen, Semmenstedt, Timmern, Groß Biewende und Klein Biewende ist Teil der Samtgemeinde Elm-Asse (rd. 18.350 Einwohner, Stand 30.09.2022) im Landkreis Wolfenbüttel. Die Gemeinde liegt in einem ländlich strukturierten Raum mit kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Das Gebiet der Samtgemeinde grenzt im Norden unmittelbar an die Stadt Wolfenbüttel und im Süden an die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

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

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

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Remlingen-Semmenstedt im Ortsteil Groß Biewende (295 Einwohner, Stand 02.11.2022) an der Straße „Wilhelmsgrund“ und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „Wilhelmsgrund“ ist eine Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor.

Die Verkehrsanbindung ist ausreichend. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach knapp 200 m an der Haltestelle „Dorfplatz“ gegeben. Die Anschlussstelle „Flöhte“ der A 36 ist nach rd. 12 km erreichbar. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in den Nachbarorten sowie im rd. 10 km entfernten Wolfenbüttel vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grundschulen und Kindergärten befinden sich im benachbarten Kissenbrück und in Groß Denkte.



Weiterführende Schulen sind in Wolfenbüttel vorhanden. Medizinische Einrichtungen und Ärzte sind ebenfalls in Wolfenbüttel sowie vereinzelt in den umliegenden Orten 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 (30.09.2022)	
Samtgemeinde Elm-Asse	18.355
Remlingen-Semmenstedt	2.433
Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2020	-3,6 %
Arbeitslosenquote (03/2023, Landkreis Wolfenbüttel)	5,5 %
Kaufkraftkennziffer (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	103,0
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	26.087 €

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

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückserschließung erfolgt über die private Straße „Wilhmsgrund“, an der $\frac{1}{4}$ Miteigentum besteht. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

12 | 36

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 18.11.2022 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: betr. Flst. 34/12: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gas- und Fernmeldeleitungsrecht für die Avacon AG in Helmstedt
- lfd. Nr. 2: betr. Flst. 34/6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wohnrecht
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Eintragung der lfd. Nr. 1 wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus. Es ist nur das Flurstück 34/12 von der Eintragung belastet. Das Flurstück dient allen Anrainern als Erschließung und Grundstückszufahrt. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit ist durch das Recht nicht gegeben.

Das unter lfd. Nr. 2 eingetragene Wohnrecht hat Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Der Grundstückswert unter Berücksichtigung des Wohnrechts wird unter Punkt 7 und der Wert des Wohnrechts unter Punkt 8 separat ausgewiesen.

13 | 36

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 3 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

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

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

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



die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der 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 Flurstück 34/12 folgende Eintragungen:

Blatt 12:

Der Eigentümer des Flurstücks 34/12 gestattet, dass ein Entwässerungskanal und eine Wasserleitung zugunsten der Flurstücke 34/10 und 34/6 über das Grundstück geführt werden.

Die Baulast dient der Erschließung der angrenzenden Flurstücke – auch des Bewertungsobjekts – und hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

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

2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten

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

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



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

2.4 Abgaberechtlicher Zustand

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



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich die Garage, die Heizungsanlage, ein Fahrradraum, eine Diele mit Außenzugang, das Kinderzimmer, eine Küche, ein Bad und ein Wohn- bzw. Schlafzimmer.



Im Erdgeschoss sind neben dem Flur ein Gäste-WC, das Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, das Schlafzimmer, das Bad und drei kleinere Kinder- bzw. Gäste- oder Arbeitszimmer gelegen. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin. Vom Flur aus besteht Zugang zur Terrasse.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur erreichbar. Das Dach ist augenscheinlich nicht wärmedämmend.

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

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet und überwiegend begrünt. Wege und Zufahrt sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist voll unterkellert

Baujahr: 1979

Sanierung: 2019

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Verblendung mit Klinker

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Walmdach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Treppen: Stahltreppe mit Holzstufen, Einschubtreppe zum Dachgeschoss

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: normale Ausstattung



Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper, Kamin, Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Ausbauzustand	
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Putz
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung, überwiegend elektrische Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Kelleraußentür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Innentüren: Holztüren in Holzzargen, Glasschiebetür
Sanitärinstallation:	KG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper; Gäste-WC mit Waschbecken und WC
Besondere Bauteile:	massive Kelleraußentreppe und Hauseingangstreppe, überdachte Terrasse, Kellergarage mit elektrischem Rolltor

3.4 Energetische Eigenschaften

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

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, gepflasterte Zufahrt zur Kellergarage, gepflasterte Hoffläche, teilweise Einfriedungen mit Maschendrahtzaun, Holzzaun sowie begonnener straßenseitiger Einfriedung, begonnener und noch nicht fertiggestellter Swimmingpool, Zierbepflanzungen.



3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem befriedigenden bis guten Zustand. Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

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

Schwächen

Das Grundstück befindet sich in ländlicher Lage mit ausgedünnter Infrastruktur. Aufgrund der Lage und der Größe ist es nur für eine bestimmte Klientel interessant.

Chancen

Zustand und Ausstattung bieten gute Vermarktungsmöglichkeiten.

Risiken

Aufgrund der ländlichen Lage mit ausgedünnter Infrastruktur kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	184 m ²
Brutto-Grundfläche	552 m ²
Wohnfläche	241 m ²
davon Wohnrecht	52 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt.



3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Zudem befindet sich das Objekt in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis zusätzlich ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Die Vermietbarkeit wird insgesamt, auch aufgrund der Größe, als eingeschränkt eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Positiv ist die ruhige Wohnlage in einer privaten Anliegerstraße. Die ausgedünnte Infrastruktur kann die Vermarktung negativ beeinflussen. Die Marktgängigkeit wird jedoch insgesamt als normal erachtet.



4 Ermittlung des Marktwertes

4.1 Marktwert

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

21 | 36

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 40 €/m² (Erhebungstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.



Bodenwert

Flurstück 34/6:	40 €/m ²	x	886 m ²	=	35.440 €
1/4 am Flurstück 34/12:	40 €/m ²	x	54,5 m ²	=	2.180 €
					37.620 €

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

4.4 Sachwertverfahren

Der Wertansatz je m² 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 1979, die Sanierung fand 2019 statt. 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 40 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 1. Quartal 2023, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 176,4 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes.



Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 447.379 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 0,85.¹

Sachwert		Stichtag 5. April 2023				
		Herstellungskosten			Herstellungskosten	
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Stichtag	
	Einfamilienhaus	552 m ²	710 €/m ²	391.920 €	176,4	691.347 €
	Summe	552 m ²				691.347 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert	Stichtag
	Einfamilienhaus	40 Jahre	70 Jahre	42,9 %	296.588 €	394.759 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					394.759 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			4 %	15.000 €	
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					409.759 €
5.	Bodenwert					37.620 €
6.	Vorläufiger Sachwert					447.379 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			0,85	-67.107 €	
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					380.272 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
10.	Sachwert marktangepasst					380.272 €
						rd. 380.000 €

4.5 Ertragswertverfahren

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

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2023



Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt bzw. in Teilbereichen durch die Wohnberechtigte genutzt.

Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im größeren Umfeld nur sehr wenige Mieten für Einfamilienhäuser recherchiert werden, die in einer Spanne von 6,76 €/m² bis 12,00 €/m² Wfl. liegen. Behelfsweise wurden zusätzlich Mieten für Wohnungen im größeren Umkreis ermittelt, die zwischen 4,53 €/m² und 9,67 €/m² Wfl. liegen.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird insbesondere aufgrund der Größe und der Lage eine marktüblich erzielbare Miete von 6,70 €/m² zugrunde gelegt. Die Nutzung der Garage ist in der Miete inbegriffen.

24 | 36

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2015 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. der Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen.



Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also dem Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO₂-Umlage gemäß CO₂KostAufG.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 2,3 % ausgewiesen.² Der Wert ist ein Durchschnittswert über den gesamten Landkreis. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % zugrunde gelegt.

Rohhertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	6,70 €/m ² x	241 m ² =	1.615 €	19.380 €
Garage	0,00 €/St. x	1 St. =	0 €	0 €
			gesamt	19.380 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung				
Wohnen	13,50 €/m ² x	241 m ² =		3.254 €
Garage	102,00 €/St. x	1 St. =		102 €
Verwaltung	344 €/VE x	1 VE =		344 €
Mietausfall	2 % x	19.380 € =		388 €
CO ₂ -Abgabe	0,43 €/m ² x	241 m ² =		104 €
				4.192 €

21,6 % vom Jahresrohertrag

² Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2023



Ertragswert	Stichtag 5. April 2023	
1. Rohertrag		19.380 €
2. Bewirtschaftungskosten	21,6 %	<u>-4.192 €</u>
3. Reinertrag		15.188 €
4. Bodenwert	37.620 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-1.035 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		14.153 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
10. Barwertfaktor	24,08	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		340.804 €
12. Bodenwert		<u>37.620 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		378.424 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		378.424 €
	rd.	<u><u>380.000 €</u></u>



5 lastenfreier Marktwert

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

Der Sachwert wurde mit 380.000 €

und der Ertragswert mit 380.000 € 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 Wilhelmsgrund 2, 38319 Remlingen-Semmenstedt, OT Groß Biewende beträgt zum Wertermittlungsstichtag 5. April 2023

380.000 €

entspricht: 1.577 €/m² Mietfläche bzw. das 19,6-fache des Rohertrages



6 Vergleichsdaten

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

Der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt für Ein- und Zweifamilienhäuser Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichende Grundstücksgröße und abweichende Standardstufe sowie für die Lage im Landkreis. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.641 €/m². Aus dem lastenfreien Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.577 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist insbesondere aufgrund der Größe in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.290 €/m² Wfl. bis 2.430 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 1.730 €/m² Wfl. Der ermittelte lastenfreie Marktwert beträgt 380.000 €, entspricht 1.577 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

Der lastenfreie Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.



7 Marktwert des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks

Nachfolgend wird der Marktwert des Grundstücks ermittelt, falls im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens das Wohnrecht bestehen bleibt.

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

In Abt. II des Grundbuches ist ein Wohnrecht zugunsten der Mutter des Schuldners, geb. am -4.568 €, gem. § 1090 BGB eingetragen worden. Aus der Bestellungsurkunde vom 15.02.2019, UR-Nr. 188/2019, geht hervor, dass sich das unentgeltliche Wohnrecht auf einen Wohn-/Schlafraum im Erdgeschoss, Küche und Bad beziehen. Tatsächlich nutzt die Berechtigte diese Räume im Untergeschoss. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Konzeption des Untergeschosses als Souterrain die Bezeichnung im Vertrag nicht eindeutig ist und die darin genannten Räume den tatsächlich genutzten im Untergeschoss entsprechen. Die anhand der Grundrisszeichnungen ermittelte, durch das Wohnrecht belastete Wohnfläche beträgt rd. 52 m². Des Weiteren hat die Berechtigte ein Mitbenutzungsrecht für den Garten.

29 | 36

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

Bei einem unentgeltlichen Wohnrecht wird unterstellt, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete einspart. Der Bundesgerichtshof hat bezüglich der Betriebskosten ein Urteil gefällt, welches das Wohnungsrecht betrifft, aber gleichermaßen auf das Wohnrecht übertragbar ist. Laut BGH-Urteil (BGH, Urt. vom 21.10.2011 – V ZR 57/11, MietRB 2012, 51) „hat der Wohnungsberechtigte trotz der Unentgeltlichkeit des Wohnungsrechtes verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Wasser und Heizung zu tragen, weil es sich nicht um Kosten der Wohnung, sondern um die erst durch die Ausübung des Wohnungsrechtes verursachten Kosten ihrer Nutzung handelt. Gemäß vorliegender Bewilligung ist vereinbart, dass die Berechtigte die Umlagen für Strom, Wasser, Gas und dergleichen trägt.



Gemäß dem vom Deutschen Mieterbund (DMB) veröffentlichten Betriebskostenspiegel für Niedersachsen 2020/2021 liegen die durchschnittlichen, hier relevanten verbrauchsabhängigen Betriebskosten für Wasser/Abwasser, Heizung inkl. Warmwasser und Allgemeinstrom in Summe bei durchschnittlich 1,36 €/m². Bestünde das Wohnrecht nicht, läge der Verbrauch für Heizung und Warmwasser sowie Allgemeinstrom deutlich unterhalb des üblichen Durchschnittsverbrauchs. Dennoch würden für den Eigentümer geringe Verbrauchskosten für die Räumlichkeiten anfallen. Dieser Vorteil der Kostenübernahme für den Grundstückseigentümer wird in der Wertermittlung mit 0,30 €/m² in Ansatz gebracht. Der Nachteil für den Grundstückseigentümer besteht in der entgangenen fiktiven Miete für die belasteten Flächen und die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten, die ebenfalls anhand des Betriebskostenspiegels mit durchschnittlich 0,92 €/m² ermittelt wurden.

Stichtag:

5. April 2023

jährlicher Vorteil:

ersparte (verbrauchsabhängige) Betriebskosten

$$12 \text{ Monate} \times 0,30 \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = 187 \text{ €}$$

jährlicher Nachteil:

entgangene marktübl. erzielbare Miete

$$12 \text{ Monate} \times 6,70 \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = -4.181 \text{ €}$$

Übernahme von Kosten und Belastungen

hier: verbrauchsunabhängige Betriebskosten

$$12 \text{ Monate} \times 0,92 \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = -574 \text{ €}$$

-4.568 €

30 | 36

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

Beim Wohnrecht besteht zudem die Unsicherheit der Laufzeit des Rechts. Verkäufe derartig belasteter Grundstücke sind deshalb äußerst selten. Zuschläge zum rein rechnerisch ermittelten Wert sind deshalb keine Seltenheit und werden auch in einer Entscheidung des OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967, bestätigt (hier: + 25 %).



Dieser Zuschlag kann nur sachverständig geschätzt werden. Je jünger die Berechtigten sind, je länger also das Recht noch besteht, desto höher wird ein Zuschlag zum rechnerisch ermittelten Kapitalwert sein. Der Zuschlag berücksichtigt weiterhin die in Deutschland immer weiter anwachsende statistische Lebenserwartung. Aktuelle demografische Prognosen gehen auch in Zukunft von einer weiterhin steigenden Lebenserwartung aus. Dementsprechend steigt auch die Werthaltigkeit des Wohnrechts. Im vorliegenden Fall sind die durch das Wohnrecht belasteten Räume nicht in sich abgeschlossen und Diele und Flur werden gemeinschaftlich genutzt. Des Weiteren besteht ein Mitbenutzungsrecht am Garten. Aus vorgenannten Gründen und des sich daraus ergebenden eingeschränkten Käuferkreises wird deshalb ein Zuschlag von -4.568 € auf den kapitalisierten Wert als sachgerecht erachtet.

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz 2,75 %

Geburtsdatum der Berechtigten:	24.04.1959
Alter am Stichtag:	63
Leibrentenbarwertfaktor	16,9245
Korrekturkonstante für monatliche Zahlungsweise:	-0,4628
Leibrentenbarwertfaktor:	<u>16,4617</u>

31 | 36

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen

	16,462	x	-4.568 €	=	-75.198 €
Zuschlag	-75.198 €	x	30 %	=	<u>-22.559 €</u>
					-97.757 €

Belastung durch das Wohnungsrecht rd. -100.000 €

Marktwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	380.000 €
Belastung durch das Wohnungsrecht	<u>-100.000 €</u>
Summe	280.000 €
Marktwert des belasteten Grundstücks	rd. 280.000 €



8 Marktwert des Wohnrechts

Für den Fall, dass das Wohnrecht mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erlischt, besteht Anspruch auf Wertersatz aus dem verbleibenden Versteigerungserlös. Deshalb ist zusätzlich der Marktwert des Wohnrechts zu ermitteln.

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

Die Berechtigte genießt durch das Wohnrecht einen jährlichen Vorteil aus Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen. Dieser Vorteil wird mit einem Zuschlag von 5,0 % auf die jährlich ersparten Aufwendungen berücksichtigt. Dieses Vorgehen wird durch eine Entscheidung des OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967, bestätigt.³

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



Stichtag:	5. April 2023
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	4.181 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 0,92 €/m ² x 52 m ² =	574 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen: hier 5 % der Nettokaltmiete	209 €
jährlicher Nachteil:	
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB	0 €
	<u>4.964 €</u>

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz

Geburtsdatum der Berechtigten:	24.04.1959
Alter am Stichtag:	63
Leibrentenbarwertfaktor	16,9245
Korrekturkonstante für monatliche Zahlungsweise:	<u>-0,4628</u>
Leibrentenbarwertfaktor:	16,4617

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen

	16,462 x	4.964 € =	81.717 €
Zuschlag	81.717 € x	30 % =	<u>24.515 €</u>
			106.232 €

Marktwert des Wohnrechts **rd. 106.000 €**



9 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.

9.1 Marktwert des Flurstücks 34/6

Auf dem Flurstück 34/6 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 34/6 in Ansatz gebracht.

Bei einer getrennten Veräußerung des Flurstücks 34/6 und des Miteigentumsanteils am Flurstück 34/12 fehlt dem Flurstück 34/6 die öffentliche Erschließung. Es ergibt sich folglich ein Notwege- und Notleitungsrecht über das Flurstück 34/12. Dieses ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gas- und Fernmeldeleitungsrecht) belastet, sodass das Notleitungsrecht keinen weiteren Werteinfluss hat.

34 | 36

Die Eigentümer des Flurstücks 34/12 sind jedoch durch eine Notwegerechte zu entschädigen. Die Höhe der Notwegerechte richtet sich allein nach der durch das Notwegerecht bedingten Wertminderung des belasteten Grundstücks, und zwar in dem Zeitpunkt, in dem die Duldungspflicht entstanden ist, und nicht nach dem Vorteil, der sich durch den Notweg für das nicht angeschlossene Grundstück ergibt. Die Wertminderung wird mit 20 % berücksichtigt, da das Flurstück von mehreren Grundstücken als Weg genutzt wird.

1/4 am Flurstück 34/12:	40 €/m ²	x	54,5 m ²	=	2.180 €
Wertminderung	2.180 €	x	20 %	=	436 €
jährliche Rente	436 €	x	2,75 %	=	12 €

Barwert der Notwegerechte zum Wertermittlungstichtag:

aktuelle Restnutzungsdauer Gebäude			40 Jahre		
Barwertfaktor			24,08		
	12 €	x	24,08	=	289 €
			rd.		300 €



Der Bodenwert für das Flurstück 34/6 beträgt:

$$\text{Flurstück 34/6: } 40 \text{ €/m}^2 \times 886 \text{ m}^2 = 35.440 \text{ €}$$

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

Sachwert Flurstück 34/6				Stichtag 5. April 2023	
1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten NHK 2010	BPI	Her- stellungs- kosten Stichtag
	Einfamilienhaus	552 m ²	710 €/m ² 391.920 €	176,4	691.347 €
	Summe	552 m ²			691.347 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
	Einfamilienhaus	40 Jahre	70 Jahre	42,9 % 296.588 €	394.759 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				394.759 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			4 %	15.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				409.759 €
5.	Bodenwert				35.440 €
6.	Vorläufiger Sachwert				445.199 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			0,85	-67.107 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				378.092 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-300 €
10.	Sachwert marktangepasst				377.792 €
					rd. 380.000 €

Auf die Ausweisung des Ertragswertes wird an dieser Stelle verzichtet.



9.2 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstück 34/12

Das Flurstück 34/12 ist unbebaut. Der Miteigentumsanteil hat eine Größe von lediglich 54,5 m² und dient ausschließlich der Erschließung der Anrainergrundstücke. Für einen außenstehenden Dritten hat der Anteil am Grundstück keinen Nutzen mit Ausnahme der anfallenden Notwegerente, die jedoch aufgrund der geringen Größenordnung die regelmäßig wiederkehrenden Kosten (z.B. Grundsteuer, Instandhaltung) nicht decken wird.

Für den Miteigentumsanteil am Grundstück besteht auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt kein Kaufinteresse. Es hat somit auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt keinen Wert. Es besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Das Flurstück 34/12 hat bei Einzelverkauf somit **keinen Marktwert**.

Braunschweig, 3. Mai 2023

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Beratender Ingenieur





Anlage I

Textliche Erläuterungen



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

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

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

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

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

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

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

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

- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

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

Grundlage für die Bodenwertermittlung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

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

3 | 5

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

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

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten in €/m²), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

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



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

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

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

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

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

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (**Sachwertfaktoren**) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.



Anlage II

Bauberechnung



Die Berechnungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277 (2016). Entsprechend der Sachwertrichtlinie werden für die Ermittlung der BGF nur die in der aufgehobenen Fassung der DIN 277 (2005) definierten Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

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

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

2 | 3

1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 17,235 \text{ m} \times & 5,860 \text{ m} & = 101,00 \text{ m}^2 \\
 8,360 \text{ m} \times & 9,935 \text{ m} & = \underline{83,06 \text{ m}^2} \\
 & & 184,06 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{184 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2. Brutto-Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \text{KG - DG} & 184,06 \text{ m}^2 \times & 3 & = 552,18 \text{ m}^2 \\
 & & & \text{rd.} \quad \mathbf{552 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

**3. Wohnfläche**Untergeschoss

Kinderzimmer	4,010 m x	5,320 m	=	21,33 m ²
Diele	3,135 m x	5,320 m	=	16,68 m ²
./.. Treppe	1,000 m x	1,400 m	=	-1,40 m ²
	0,250 m x	1,000 m	=	-0,25 m ²
*Küche	2,885 m x	3,385 m	=	9,77 m ²
*Bad	2,010 m x	2,510 m	=	5,05 m ²
*Wohn-/Schlafzimmer	7,135 m x	5,195 m	=	37,07 m ²
				<u>88,25 m²</u>

Erdgeschoss

Flur	7,760 m x	2,260 m	=	17,54 m ²
	6,260 m x	1,260 m	=	7,89 m ²
Küche	2,885 m x	3,510 m	=	10,13 m ²
Wohnzimmer	7,760 m x	3,510 m	=	27,24 m ²
	4,760 m x	3,625 m	=	17,26 m ²
Gäste-WC	1,510 m x	1,385 m	=	2,09 m ²
Garderobe	1,885 m x	1,385 m	=	2,61 m ²
Gästezimmer	3,510 m x	3,950 m	=	13,86 m ²
Kinderzimmer	2,510 m x	5,445 m	=	13,67 m ²
Kinderzimmer	3,010 m x	3,885 m	=	11,69 m ²
Bad	2,010 m x	3,885 m	=	7,81 m ²
Schlafzimmer	4,010 m x	5,260 m	=	21,09 m ²

152,88 m²
gesamt 241,13 m²
rd. 241 m²

*Wohnrecht

Küche		9,77 m ²
Bad		5,05 m ²
Wohn-/Schlafzimmer		37,07 m ²
		<u>51,89 m²</u>
	rd.	52 m²



Anlage III

Objektinformationen

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



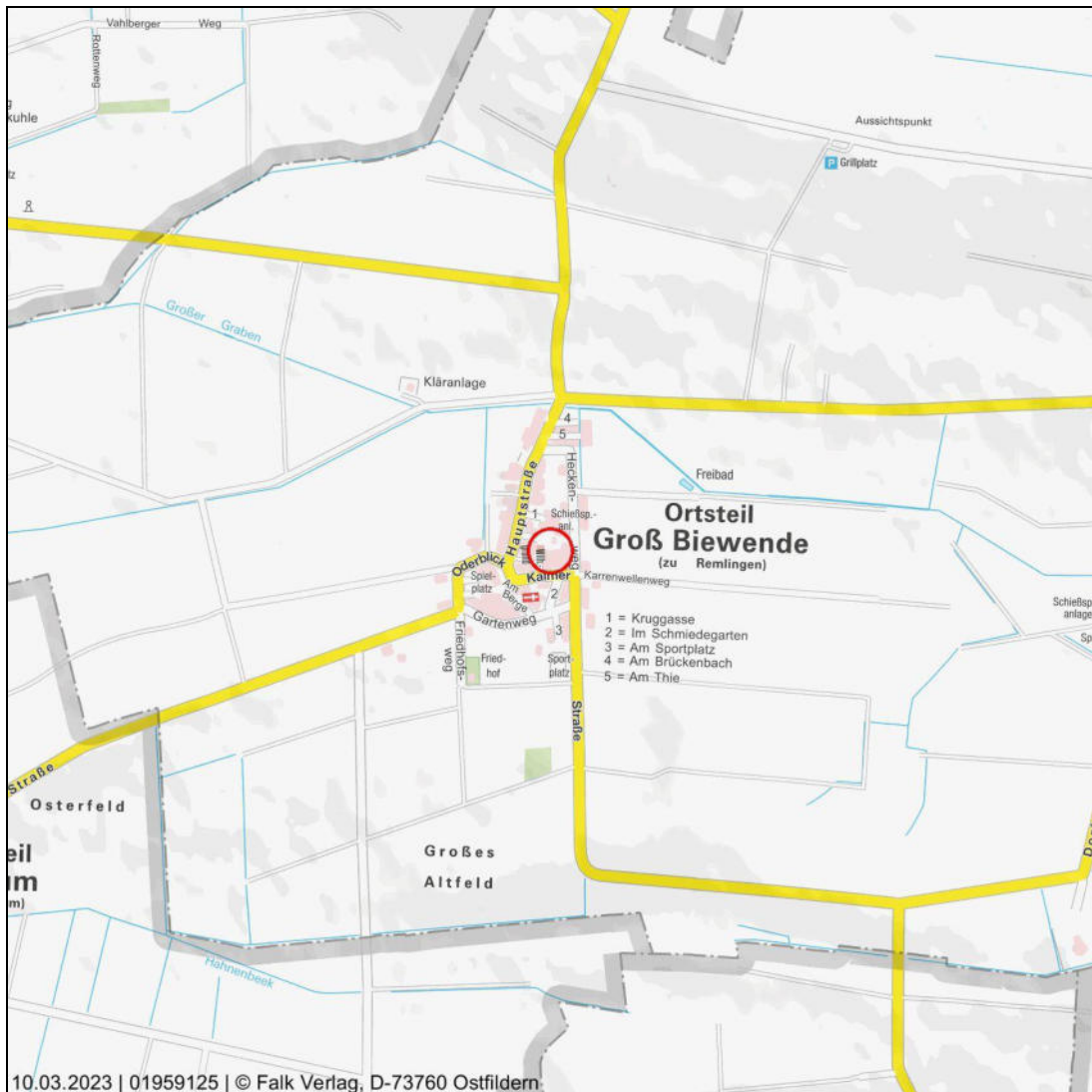
Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.03.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Wilhelmsgrund 2, 38319 Remlingen, Kreis Wolfenbüttel - Groß Biewende
Gemarkung: 5510 (Groß Biewende), Flurnummer: 1, Flurstück: 34/6

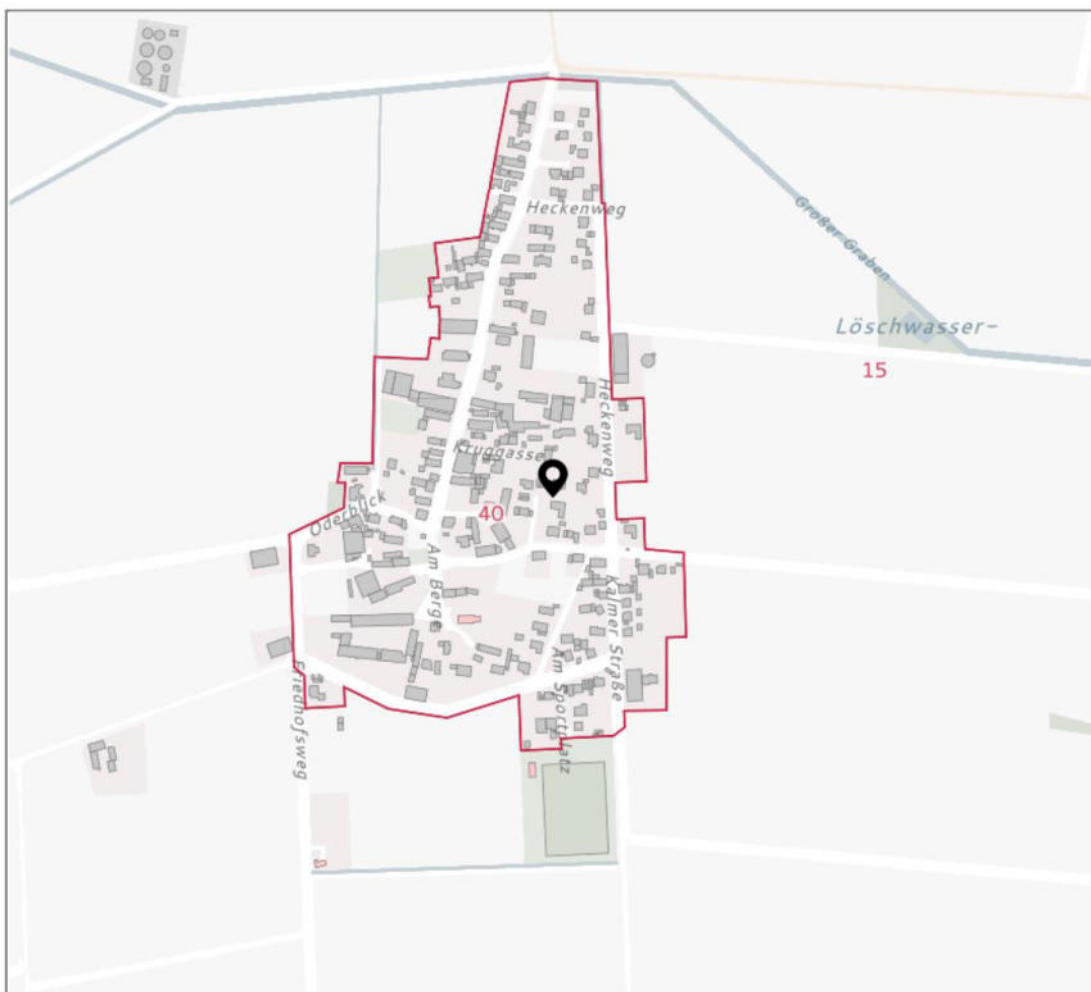


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 00600109

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0060010_W_MD.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023



Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

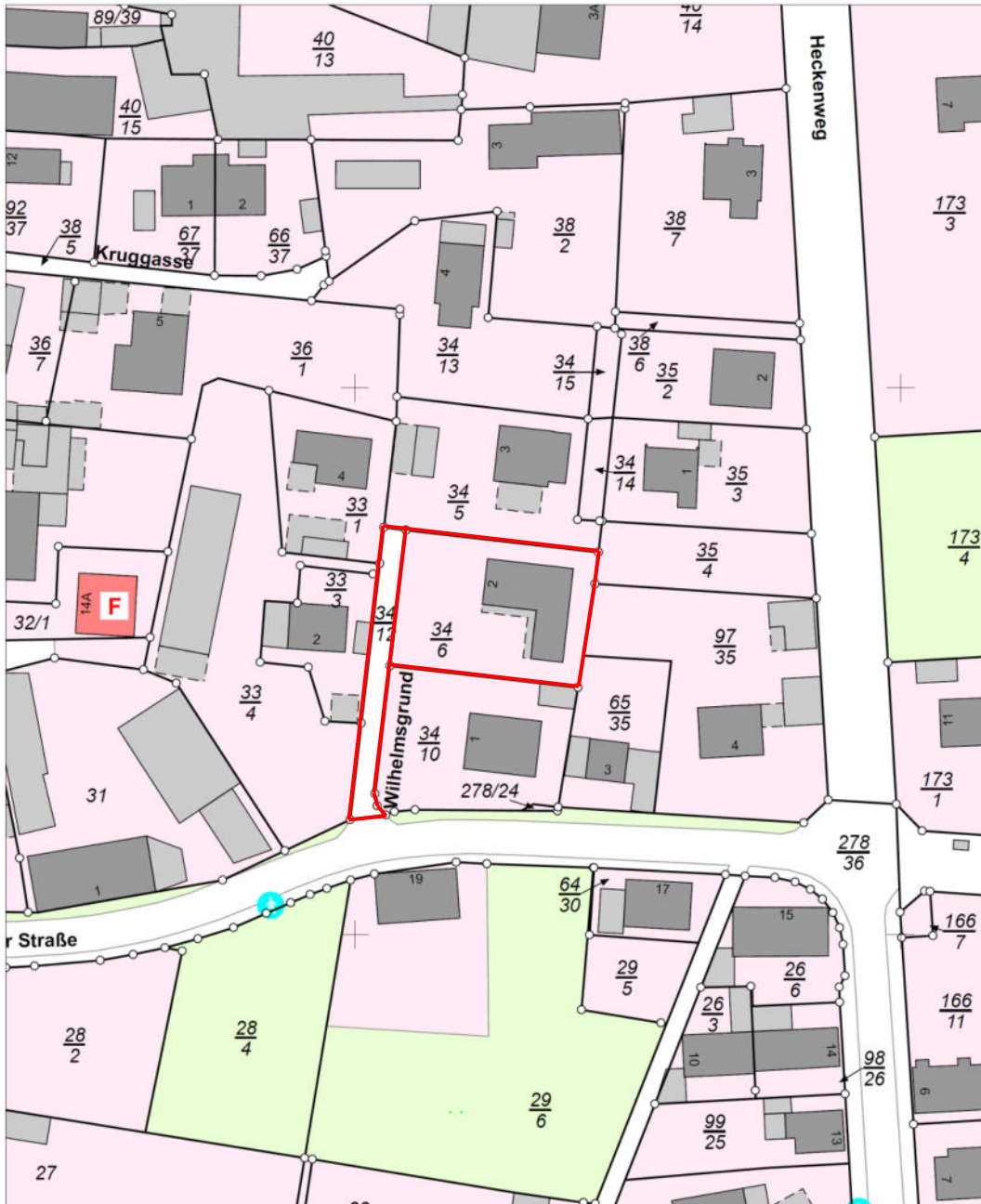
Gemeinde: Remlingen-Semmenstedt
Gemarkung: Groß Biewende
Flur: 1 Flurstück: 34/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.03.2023
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5773370



5 | 8

N = 5773150

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

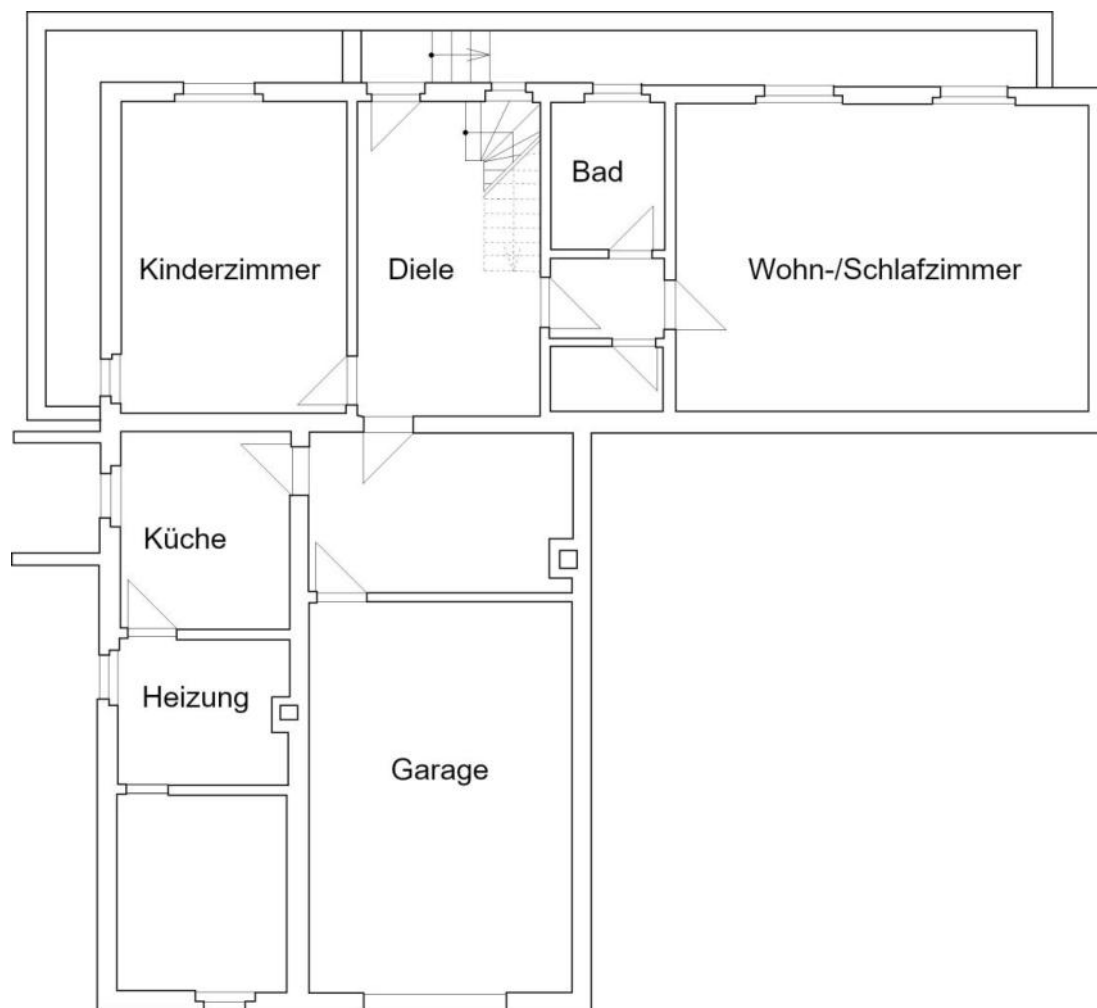
Zeichen: 23_1_1_001

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.



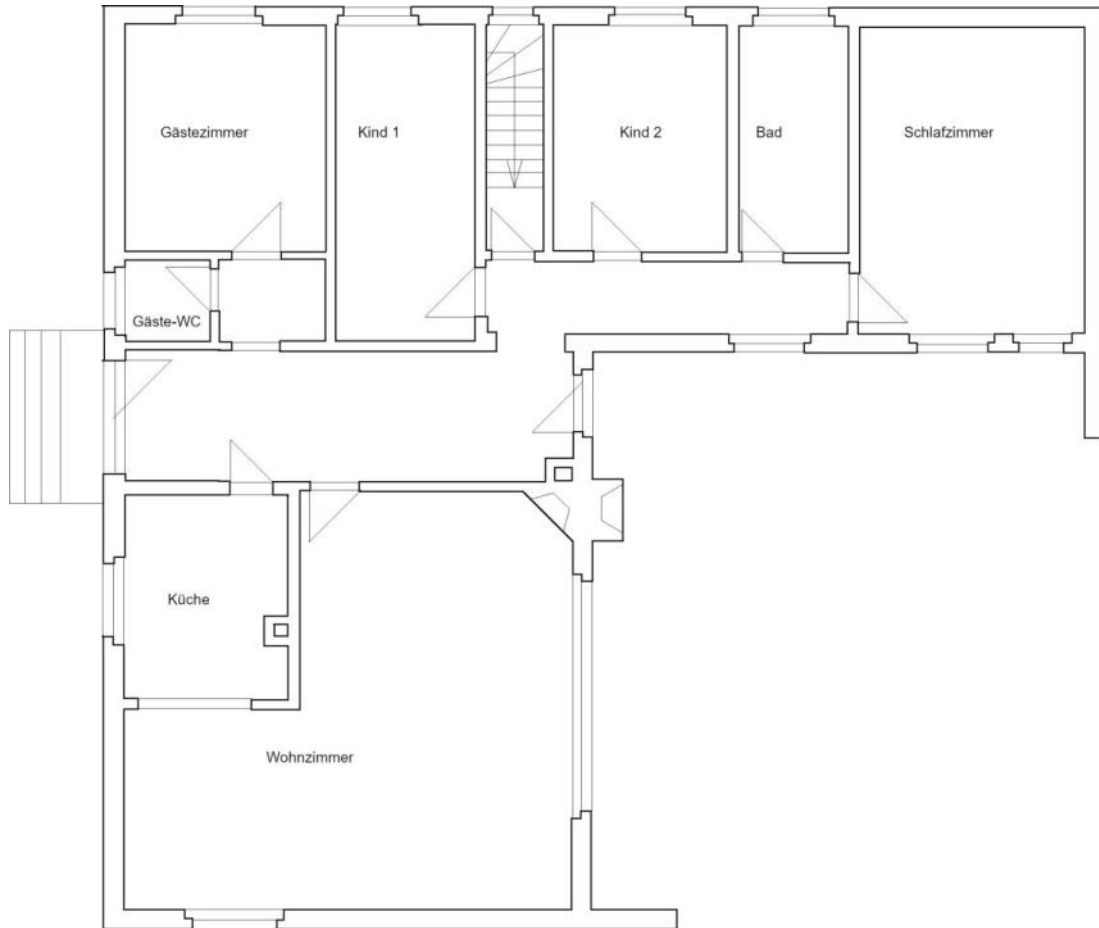
Bauzeichnungen

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



6 | 8

Grundriss Untergeschoss

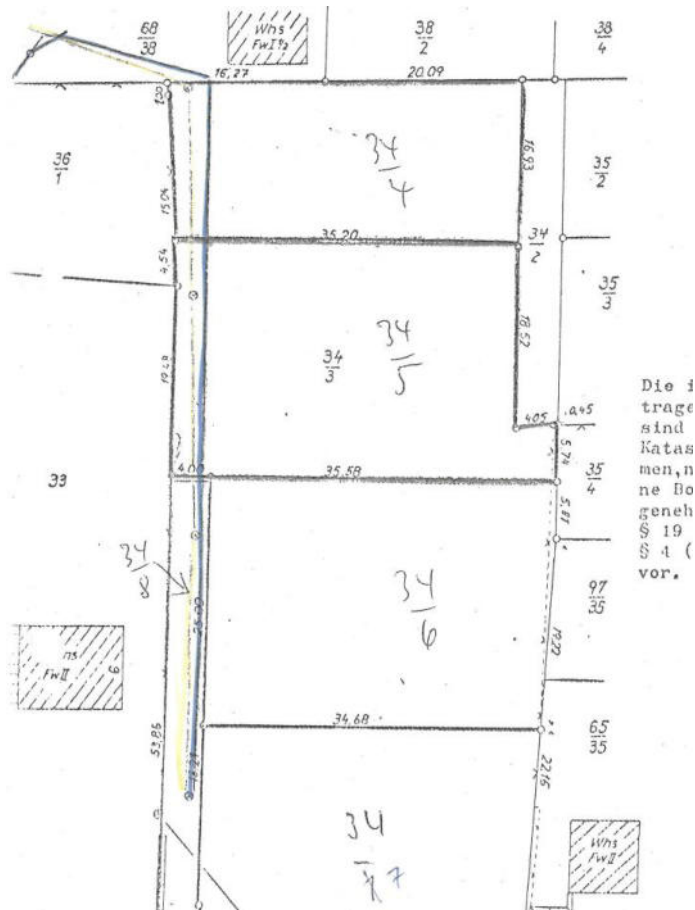


Grundriss Erdgeschoss



Baulasten

LANDKREIS WOLFENBÜTTEL Kreisbauamt		Baulastenverzeichnis von		Remlingen	
		Gemeindeteil		Baulastenblatt Nr.	Seite
		Gr. Biewende		12	1
		Grundstück	Katasterbezeichnung	Flur	Flurstück
		Gr. Biewende	Gr. Biewende	1	34/1 <i>12.000 Hektar 21.10.2014</i>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	Der jeweilige Eigentümer gestattet den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Gr. Biewende, Flur 1, Flurstücke 34/10 und 34/6, einen Entwässerungskanal und eine Wasserleitung, wie im anliegenden Lageplan gelb bzw. blau dargestellt, durch das Grundstück zu führen. Er gestattet außerdem das jederzeitige Betreten des Grundstücks zur Ausführung der Wartungsarbeiten an den Leitungen.	Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 26.1.1977 Wolfenbüttel, den 1.2.1977 (Lison)			
2	Die unter lfd. Nr. 1 aufgeführte Flurstücksbezeichnung 34/1 wird berichtigt in Flurstück 34/7. <i>34/10 200 Hektar 21.11.14</i>	Eingetragen auf Grund der Verfügung zur Änderung der Eintragung unter lfd. Nr. 1 vom 31.3.1977. Wolfenbüttel, 1.4.1977 (Lison)			





Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Westansicht



Bild 2: Hauseingang Nordseite



Bild 3: Hauseingang, Flur

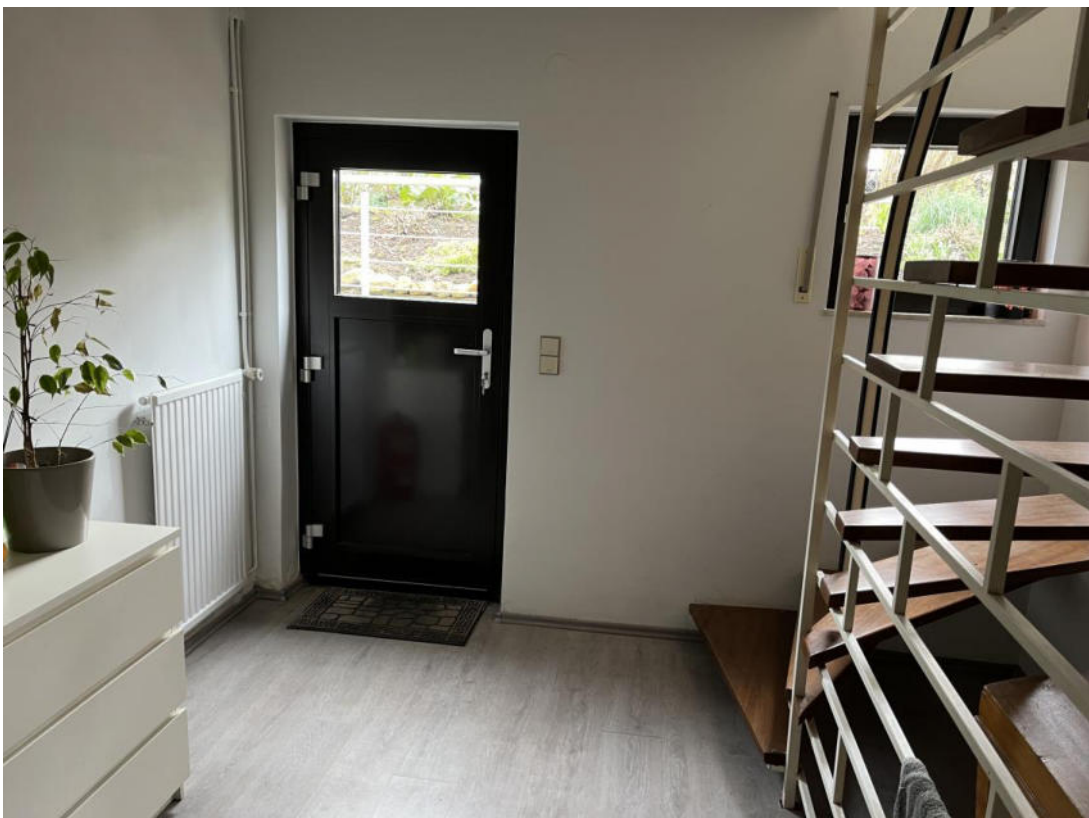


Bild 4: Diele Untergeschoss



Bild 5: Bad Untergeschoss



Bild 6: Bad Erdgeschoss



Bild 7: Treppe zum Dachgeschoss



Bild 8: Grundstückszufahrt