

Kein Original!
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Im Gutsgarten 2,

38319 Remlingen



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 8. Oktober 2024 beträgt rd.

130.000 €

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	8. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	8. Oktober 2024
Baujahr	1982

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Grundstücksfläche	813 m ²
Bodenwert	60 €/m ² 48.780 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	183,8
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	550 €/m ²
Sachwert lastenfrei	1.477 €/m ² 130.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.477 €/m ² 130.000 €
----------------------	---

Bodenwertanteil am Marktwert	38 %
Marktwert/Sachwert	100 %

Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1 - 3: Eintragungen gelöscht	
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt ist lt. Aussage der Nachbarin unbewohnt.

- 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 schriftlicher Auskunft der Samtgemeinde Elm-Asse/Landkreis Wolfenbüttel ist kein Gewerbe angemeldet.

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

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden. In der Bewertung erfolgt kein Ansatz für Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Zum Zustand im Gebäude kann keine Aussage getroffen werden.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.

- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde



keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmitteln
angefordert.

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



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	14. August 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 20/24
Wertermittlungstichtag	8. Oktober 2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	8. Oktober 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 18. September 2024 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 8. Oktober 2024 (Zutritt wurde nicht ermöglicht)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• der Sachverständige

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war. Die Gebäudequalität kann aufgrund der Besichtigung von außen nur eingeschränkt beurteilt werden.

6 | 22

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. § 47 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungstichtag 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 19.06.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.08.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.09.2024
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht vom 20.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 03.09.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 06.09.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Einsicht in die Bauakte am 03.09.2024
- Bauzeichnungen vom 31.07.1980 und 17.03.1982
- Bauberechnung vom 31.07.1980

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Im Gutsgarten 2 38319 Remlingen
Grundbuch von	Remlingen
Blatt	424
Gemarkung	Remlingen
Flur	1
Flurstück, Größe	74/71, 813 m ²



1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienfertighaus mit nicht ausgebautem Walmdach. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage mit mehreren Anbauten. Die Informationen zu den Anbauten stammen aus der Liegenschaftskarte bzw. dem Luftbild.

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

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt mit den Ortsteilen Remlingen, Groß Biewende, Klein Biewende, Semmenstedt und Timmern gehört seit 01.01.2015 zur Samtgemeinde Elm-Asse (rd. 18.260 EW, Stand 31.12.2023) im Landkreis Wolfenbüttel. Zum 01.11.2016 wurden die Gemeinden Remlingen und Semmenstedt zu einer neuen Gemeinde Remlingen-Semmenstedt (rd. 2.360 EW, Stand 05.08.2024) zusammengefasst. 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 Bundesstraßen B 79 und B 82, die durch die Gemeinde führen, schaffen eine gute Verkehrsverbindung nach Wolfenbüttel in ca. 15 km und Halberstadt in ca. 40 km Entfernung sowie eine Anbindung an die A 36 in rd. 18 km (Anschlussstelle Schladen-Nord). Der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in Braunschweig (rd. 25 km), bis zum Flughafen in Hannover-Langenhagen sind es rd. 100 km. An den ÖPNV ist Remlingen-Semmenstedt über mehrere Buslinien der KVG Braunschweig und die Verkehrsbetriebe Bachstein (Wolfenbüttel - Winnigstedt, Remlingen - Schöppenstedt, Remlingen - Wolfenbüttel, Remlingen - Denkte) angeschlossen.

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im geringen Umfang in Remlingen und Semmenstedt gegeben, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Schöppenstedt und Wolfenbüttel. Eine Grundschule und zwei Kindergärten befinden sich im Ortsteil Remlingen. Weiterführende Schule befinden sich in Schöppenstedt und Wolfenbüttel.

Eine besondere Rolle spielt in der Gemeinde Remlingen die Schachanlage Asse II, die sich direkt nördlich von Remlingen befindet. Nach der Stilllegung wird der Schacht als Forschungsstätte und Endlagerungsstätte für radioaktive Rückstände ausgebaut.



2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Remlingen als Eckgrundstück an den Straßen „Asseburger Straße“ und „Im Gutsgarten“. Es wird über die Straße „Im Gutsgarten“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „Im Gutsgarten“ ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der direkten Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und einige Gewerbebetriebe. Die Lage ist ortstypisch. Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich anzusehen. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach rund 200 m Entfernung vom Objekt gegeben. Ein Geschäft mit Waren des täglichen Bedarfs ist im Ort. Weitere sind in den umliegenden Dörfern und in Wolfenbüttel vorhanden. Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Arztpraxis sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie weitere Ärzte befinden sich in Wolfenbüttel und Schöppensiedt.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner	
Samtgemeinde Elm-Asse, 31.12.2023	18.256
Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, 05.08.2024	2.360
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022	- 3,2%
Relative Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022	- 0,3 %
Arbeitslosenquote (07/2024, Landkreis Wolfenbüttel)	5,3 %
Kaufkraftkennziffer (2024, Landkreis Wolfenbüttel)	104,3
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2024, Landkreis Wolfenbüttel)	29.129 €

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

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Straße „Im Gutsgarten“. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.



2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Grundbuch Blatt 424 vom 19.06.2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1 - 3: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 4 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

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

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft des zuständigen Bauamtes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Gutsgarten" vom 18.04.1980. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes allgemeines Wohngebiet und eine offene, eingeschossige Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

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



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

2.3.2.2 Baulasten

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

2.3.2.3 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 Einfamilienfertighaus.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Baubeschreibung gibt die von außen sichtbaren Eigenschaften wieder und wird durch die Informationen aus der Bauakte ergänzt. Es werden eine einfache Ausstattung und ein einfacher Zustand unterstellt.



Laut Bauakte befindet sich im Kellergeschoss des Hauses die Heizungsanlage sowie ein Öllager mit zwei Öltanks je 1.500 l Fassungsvermögen. Die weiteren Räume werden zu Lagerzwecken genutzt.

Im Erdgeschoss ist eine Dreizimmer-Wohnung mit Küche, Gäste-WC und Bad eingerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zur Terrasse.

Gemäß der Bauakte ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Das Grundstück ist im Westen mit einer Natursteinmauer und im Norden mit einer verputzten Mauer mit Holzzaunelementen sowie einer Naturhecke eingefriedet und überwiegend gärtnerisch angelegt. Wege und Garagenzufahrt sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Von der Straße aus ist eine Verwilderung des Gartens sichtbar.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung gibt die von außen sichtbaren Eigenschaften wieder und wird durch die aus der Bauakte entnommenen Informationen ergänzt.

14 | 22

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

Baujahr: 1982

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Putz ohne Wärmedämmung, Sockel verklindert

Konstruktionsart: Holzbauweise, Keller massiv

Dachform, -eindeckung: Walmdach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: Holzleichtbauwände

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: vermutlich einfache Ausstattung



Heizung: vermutlich Ölzentralheizung; Verteilung über Heizkörper

Ausbauzustand

Fenster: Rollläden, Art der Fenster unbekannt, da die Rollläden beim Ortstermin geschlossen waren

Türen: Hauseingangstür: Kunststofftür mit Strukturverglasung

Sanitärinstallation: Gemäß Grundriss aus der Bauakte:
Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC
Gäste-WC mit Waschbecken und WC

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Terrasse, Garage mit diversen Anbauten

3.4 Energetische Eigenschaften

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

15 | 22

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, massives Garagengebäude mit Metallschwinger und Anbauten, Einfriedungen mit Mauern und Koniferenhecken.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da kein Zugang zu dem Bewertungsobjekt bestand, kann der bauliche Zustand zum Wertermittlungstichtag nicht beurteilt werden. An dem Garagenanbau sind Putzabplatzungen und erhebliche Rissbildung im Bereich der Nebentür erkennbar. An der Fassade des Hauses ist keine den heutigen Anforderungen genügende Wärmedämmung vorhanden. Ob Baumängel oder -schäden im Gebäudeinneren vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Der Garten ist in einem ungepflegten Zustand. Auf einem Luftbild sind eingeschossige Anbauten bzw. Überdachungen an die Garage und eine Terrassenüberdachung an der Südseite des Hauses zu erkennen.



Bei dem Objekt handelt es sich um ein OKAL-Fertighaus aus dem Jahr 1982. In Fertighäusern dieser Baualtersklasse finden sich oft Schadstoffe, die eine Gefährdung der Gesundheit darstellen können. Am häufigsten treten folgende Verbindungen auf: Formaldehyd und Reizstoffe, Holzschutzmittel und Geruchsstoffe. Betroffen sind vor allem Fertighäuser aus den 60er, 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts, Ob und welche Schadstoffe in einem Fertighaus vorhanden sind, kann nur durch eine Untersuchung geklärt werden.

Im Sinne einer vorsichtigen Bewertung und der Tatsache, dass das Objekt nicht besichtigt werden konnte, wird ein baujahrestypischer, einfacher Zustand unterstellt. Mögliche Instandsetzungskosten werden im Marktanpassungsfaktor und die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertwertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand sowie wirtschaftliche Wertminderung spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider. Die Garage wird in der Bewertung bei den Außenanlagen berücksichtigt. Die rückwärtigen Anbauten bleiben unberücksichtigt.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude verfügt über eine funktionale Objektkonzeption und ein nicht einsehbares rückwärtiges Grundstück. Ein Geschäft mit Waren des täglichen Bedarfs befindet sich in der Nähe.

Schwächen

Aufgrund der Lage, der Größe und der Objektkonzeption ist das Objekt nur für eine bestimmte Klientel interessant. Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und wahrscheinlich einen erhöhten Energieverbrauch.

Chancen

Die Ausbaureserve im Dachgeschoss kann eine gute Nachfrage abdecken.

Risiken

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht das Risiko, dass der Zustand noch schlechter als die angenommene einfache Ausstattung ist und/oder Bauschäden oder Baumängel vorhanden sind.



Durch die Lage in der Nähe der durch Atommülllagerung imagegeschädigten Asse kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	102 m ²
Brutto-Grundfläche	307 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	88 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigelegt. Die Flächenangaben wurden aus der Bauakte nach Plausibilisierung übernommen.

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.

17 | 22

Vermietbarkeit

Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Als potenzielle Mietinteressenten werden vor allen Dingen Ein- und Zweipersonenhaushalte angesprochen, aber auch kleine Familien, die auf eine ländliche Wohnlage Wert legen. Negativ können sich mögliche Lärmimmissionen durch den landwirtschaftlich bedingten Durchgangsverkehr und die nahe gelegene Atommülldeponie auswirken. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird als erschwert eingestuft.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als erschwert 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 § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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.

18 | 22

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.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 60 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt weitgehend überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Bodenwert

Flurstück 74/71:	60 €/m ²	x	813 m ²	=	<u>48.780 €</u>
					48.780 €



Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 38 %.

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 1982. Wohnhäuser haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen legen weiterhin bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde (Modell-Moratorium bis 2024). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses wird in diesem Gutachten die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

19 | 22

Aufgrund des Gebäudealters und des augenscheinlichen Objektzustandes wird die rechnerische Restnutzungsdauer mit 28 Jahren angesetzt.

Da eine Innenbesichtigung des Objekts nicht möglich war, wird aufgrund des Bewertungsrisikos von einer einfachen Ausstattung ausgegangen und die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend einer geringen Standardstufe in Ansatz gebracht.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 3. Quartal 2024, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 183,8 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes. Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 187.918 € beträgt dieser Sachwertfak-



tor 0,76.¹ Die nicht mögliche Innenbesichtigung wird durch einen Risikoabschlag berücksichtigt und der Marktanpassungsabschlag mit 0,70 angesetzt.

Sachwert				Stichtag 8. Oktober 2024	
1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten NHK 2010	BPI	Her- stellungs- kosten Stichtag
a)	Einfamilienhaus	307 m ²	550 €/m ²	168.850 €	183,8
	Summe	307 m ²			310.346 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
a)	Einfamilienhaus	28 Jahre	70 Jahre	60,0 %	186.208 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				124.138 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			12 %	15.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				139.138 €
5.	Bodenwert				48.780 €
6.	Vorläufiger Sachwert				187.918 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			0,70	-56.375 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				131.543 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
10.	Sachwert marktangepasst				131.543 €
					rd. 130.000 €

20 | 22

5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 4.2 erläutert, aus dem Sachwert abgelei-

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



tet. Die Marktkonformität wurde bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Im Gutsgarten 2, 38319 Remlingen beträgt zum Wertermittlungstichtag 8. Oktober 2024

130.000 €

entspricht: 1.477 €/m² Mietfläche

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



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. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.707 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.477 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist unter Berücksichtigung der nicht möglichen Innenbesichtigung in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (Immodaten.net) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.100 €/m² Wfl. bis 2.500 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 1.800 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 130.000 €, entspricht 1.477 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

22 | 22

Braunschweig, 6. November 2024

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beratender Ingenieur





Anlage I

Textliche Erläuterungen

- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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, Reihenhaushausgrundstücken 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 | 6

- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) 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 (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Der Bodenwert ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen 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 (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

3 | 6

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**.

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.

4 | 6

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 (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) 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 (Normalherstel-



lungskosten 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 Wertermittlungstichtag umgerechnet. Die Normalherstellungskosten sind Kostenkennwerte. Dabei ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten eingerechnet.

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

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

5 | 6

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.

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



Anlage II

Bauberechnung



Die Berechnungen wurden aus der Bauakte übernommen und anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert.

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

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

1. Grundfläche

Haus	11,312 m x 9,052 m	= 102,40 m ²	
		rd. 102 m²	
Garage	6,990 m x 3,990 m	= 27,89 m ²	
Garagenanbau	6,500 m x 3,990 m	= 25,94 m ²	
		<u>53,83 m²</u>	
		rd. 54 m²	

2. Brutto-Grundfläche

KG - DG	102,40 m ² x 3	= 307,20 m ²	
		rd. 307 m²	

**3. Wohnfläche / Nutzfläche**Erdgeschoss

Windfang	1,344 m x	2,300 m	=	3,09 m ²
Diele	2,576 m x	1,916 m	=	4,94 m ²
WC	1,118 m x	1,150 m =	1,29 m ²	
	1,006 m x	0,915 m =	0,92 m ²	= 2,21 m ²
Küche	4,298 m x	2,332 m	=	10,02 m ²
Wohnen	4,298 m x	6,697 m	=	28,78 m ²
Eltern	3,562 m x	4,191 m =	14,93 m ²	
	0,736 m x	1,609 m =	1,18 m ²	= 16,11 m ²
Bad	2,500 m x	2,500 m	=	6,25 m ²
Flur	3,324 m x	1,089 m	=	3,62 m ²
Kind	2,262 m x	4,832 m =	10,93 m ²	
	2,250 m x	0,865 m =	1,95 m ²	= 12,88 m ²
Schornstein	-0,670 m x	0,460 m	=	-0,31 m ²
				<u>87,59 m²</u>

rd. **88 m²****4. Geschossflächenzahl (GFZ)**

GFZ gem. BauNVO	205 m ² /	813 m ²	=	0,3
wertrelevante GFZ	307 m ² /	813 m ²	=	0,4
gem. BRW-RL				

Anlage III

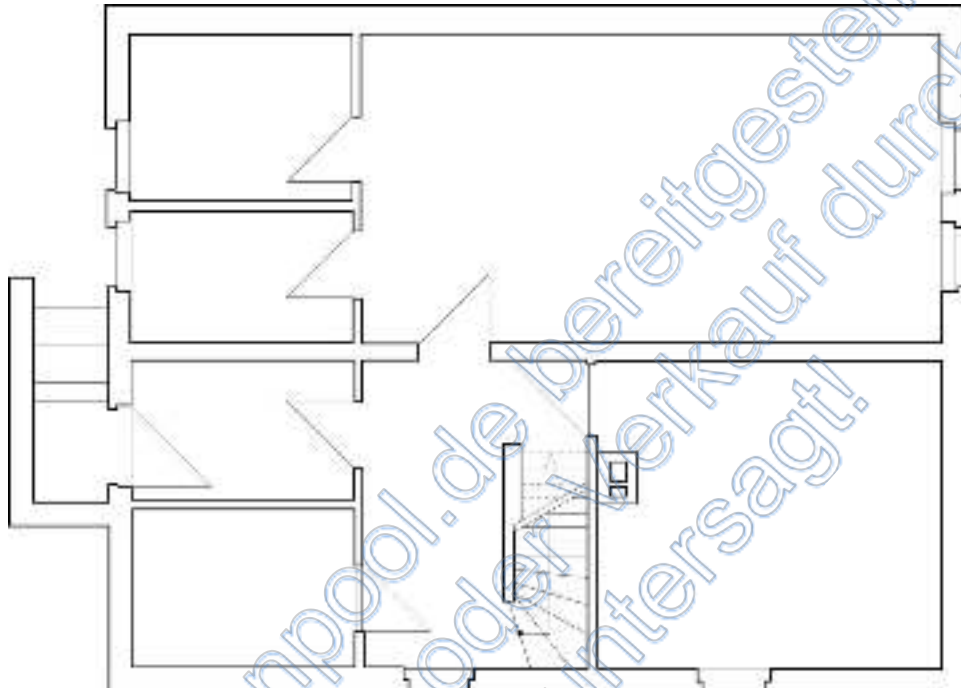
Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen



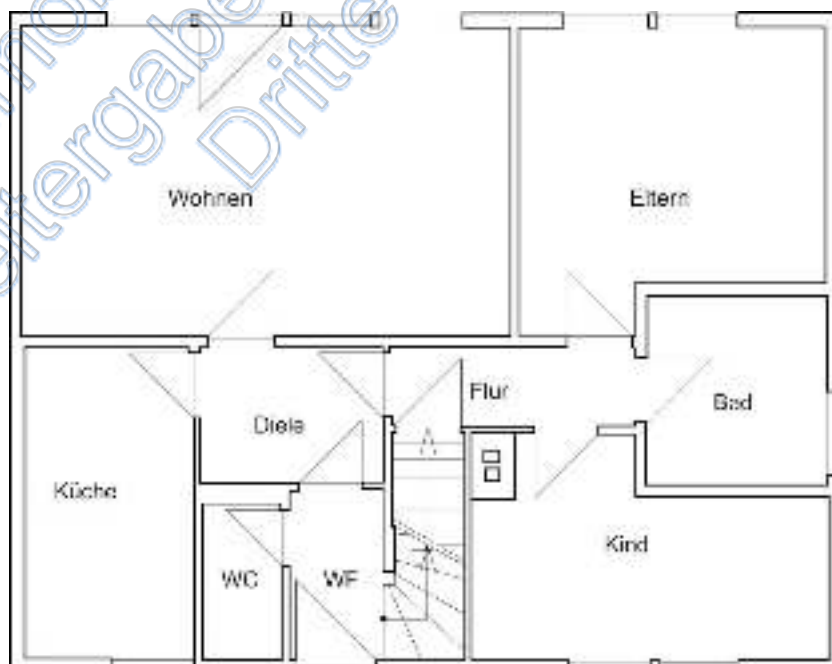
Bauzeichnungen

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



6 | 6

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Nordansicht mit Garage und Eingang

2 | 3



Bild 2: Westgiebel und Garten



Bild 3: Westansicht



Bild 4: Südansicht