



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Am Pfingstanger 61,

38304 Wolfenbüttel



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 2. Juli 2025 beträgt rd.

480.000 €

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		2. Juli 2025
Qualitätsstichtag		2. Juli 2025
Baujahr		1972
Dachgeschossausbau		1993

Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
Instandsetzungskosten	118 €/m ²	20.000 €
Grundstücksfläche		428 m ²
Bodenwert	260 €/m ²	111.280 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)		188,4
Normalherstellungskosten (NHK) 2010		930 €/m ²
Sachwert lastenfrei	2.840 €/m ²	480.000 €

Ertragswert

Mietfläche		169 m ²
Jahresrohertrag		18.252 €
Bewirtschaftungskosten		3.647 €
Liegenschaftszinssatz		2,00 %
Ertragswert lastenfrei	2.722 €/m ²	460.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	2.840 €/m ²	480.000 €
----------------------	------------------------	------------------

Bodenwertanteil am Marktwert		23 %
Marktwert/Sachwert		100 %
Marktwert/Jahresrohertrag		26,3-fache



Belastungen in Abteilung II

**Wert der
Belastung**

- lfd. Nr. 1 und 2: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

0 €



Weitere geforderte Angaben:

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

Das Erdgeschoss des Objektes soll lt. Auskunft beim Ortstermin eigengenutzt werden. Es war zum Zeitpunkt der Besichtigung noch nicht vollständig eingerichtet.

Das Dachgeschoss des Objektes wird von der Mutter des Schuldners 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 schriftlicher Auskunft der Stadt Wolfenbüttel sind folgende Gewerbe angemeldet:

- Schuldnerin: Handel mit verpackten Lebensmitteln und verpackten alkoholischen Getränken
- Schuldner: Beratung und Verkauf, Service sowie Montage von Kälte-, Klima-, Lüftungs- und Wärmepumpenanlagen

- 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 liegt kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.

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

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



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Auftrag	7
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	7
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
1.4	Objektkonzeption	8
2	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	9
2.1.3	Demografische Kennzahlen	10
2.1.4	Grundstück.....	10
2.2	Entwicklungszustand.....	10
2.3	Rechte und Beschränkungen	10
2.3.1	Privatrechtliche Situation - Grundbuch	10
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	11
2.3.2.2	Baulasten	11
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	11
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
4.5	Ertragswertverfahren.....	21
5	Marktwert	24
6	Vergleichsdaten	25

Anlagen

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	13. Mai 2025
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 21/24
Wertermittlungsstichtag	02. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	02. Juli 2025
Tag der Ortsbesichtigung	02. Juli 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Mutter des Schuldners• 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. § 47 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

7 | 25

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber 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 die folgenden wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.07.2024



Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 15.05.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.05.2025
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 20.05.2025
- Gewerberegisterauskunft vom 20.05.2025
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Auskunft aus der Bauakte

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

8 | 25

Objektadresse	Am Pflingstanger 61 38304 Wolfenbüttel
Grundbuch von	Wolfenbüttel
Blatt	8429
Gemarkung	Wolfenbüttel
Flur	15
Flurstück, Größe	192/22, 428 m ²

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Außenanlagen einschließlich Garage sind noch nicht fertiggestellt bzw. saniert.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Wolfenbüttel hat 52.376 Einwohner (Stand 30.06.2025) und grenzt unmittelbar an die Stadt Braunschweig. Der Landkreis Wolfenbüttel mit rd. 120.000 Einwohnern erstreckt sich von der Braunschweiger Stadtgrenze im Nordwesten bis in das Harzvorland. Im Osten schließt sich der Landkreis Helmstedt, im Süden die Landkreise Goslar und Harz an. Im Westen wird der Landkreis durch das Gebiet der kreisfreien Stadt Salzgitter geteilt.

Die heimische Wirtschaft der Stadt und des Landkreises Wolfenbüttel ist geprägt von klein- und mittelständischen Betrieben sowie durch Landwirtschaft. Der größte Teil der Arbeitsstandorte konzentriert sich auf die Orte Wolfenbüttel, Schöppenstedt und Schladen.

Überregional ist Wolfenbüttel über die A 7 im Westen und die A 2 im Norden erreichbar. Die westlich von Wolfenbüttel verlaufende A 36 bildet die Verbindung zwischen Braunschweig und dem Harz. Außerdem verläuft die B 79 (Braunschweig - Quedlinburg) durch das Stadtgebiet. Innerstädtisch verkehren Buslinien, die von der KVG Braunschweig betrieben werden. Darüber hinaus gibt es direkte Busverbindungen nach Braunschweig und Salzgitter sowie diverse Buslinien in die umliegenden Gemeinden, die von lokalen Unternehmen angeboten werden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Regionalverkehr, nächstgelegener ICE-Bahnhof ist Braunschweig. Nächstgelegener internationaler Flughafen ist Hannover-Langenhagen (ca. 80 km).

Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Schulformen vorhanden. Darüber hinaus gibt es die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften, die Landesmusikakademie Niedersachsen sowie weitere Bildungseinrichtungen.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt liegt in Wolfenbüttel an der Straße "Am Pflingstanger" und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße "Am Pflingstanger" ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Sämtliche ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Das Grundstück hat eine regelmäßige Form. Die topografische Grundstückslage ist eben.



In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Die verkehrstechnische Anbindung ist gut. Die Anbindung des Grundstückes an den öffentlichen Nahverkehr ist in der Nähe gegeben. Die Adersheimer Straße schafft eine gute Verkehrsanbindung zur Autobahn 36.

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden.

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.03.2025, Wolfenbüttel, Stadt)	52.486
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023	+ 2,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote (06/2025, Landkreis Wolfenbüttel)	5,3 %
Kaufkraftkennziffer (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	103,8
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	31.725 €

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 unregelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie abschüssig. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Straße „Am Pflingstanger“. 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 - Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Grundbuch Blatt 8429 vom 09.07.2024. 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 und 2: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AF 1 vom 12.02.1973. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes allgemeines Wohngebiet und eine offene, zweigeschossige Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

11 | 25

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 öko-



logische 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 Stadt Wolfenbüttel 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 Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich die Heizungsanlage. Die weiteren Räume werden zu Lagerzwecken genutzt.



Im Erdgeschoss ist eine Wohnung mit Küche und Bad eingerichtet. Des Weiteren sind drei bis vier Zimmer vorhanden. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist holzbeplankt und nicht überdacht.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer sowie eine Küche und ein Bad. Die Erschließung der Dachgeschosswohnung erfolgt über eine überdachte Außentreppe.

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

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet und die Außenanlagen und die Garage sind noch nicht fertig gestellt. Wege und Hofflächen sind gepflastert. Die Pflasterung ist jedoch nicht eben verlegt und muss repariert werden. Auf dem Grundstück sind nach Fertigstellung der Pflasterung und der Garage ausreichend Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

14 | 25

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist unterkellert

Baujahr: 1972

Dachausbau 1993

Modernisierung EG Fast abgeschlossen

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem

Konstruktionsart: Keller: Massivbauweise, EG: Holzkonstruktion

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Blech

Wände: KG: massiv, DG: Leichtbauwände

Geschossdecken: KG: Massivdecke, EG: Holzbalkendecke

Treppen: KG: massiv, EG: Holztreppe



Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	dezentral

Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Zimmertüren: Holztüren
Sanitärinstallation: EG/DG	Bäder mit Wanne und/oder Dusche, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung für die Treppe zum DG, Terrasse, WC in KG

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 Fassade und das Dach (die oberste Geschossdecke) sind gedämmt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände / Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, ein befestigter Stellplatz, massives Garagengebäude ohne Tor, teilweise Einfriedungen, noch nicht fertiggestellter Ziergarten.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem 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 sowie wirtschaftliche Wertminderung spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber die Außenanlage und die Garage fertigstellen wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Die Fertigstellungskosten werden pauschal nach sachverständigem Ermessen ermittelt und als Abschlag im Sachwert- und Ertragswertverfahren berücksichtigt. Die Fertigstellungskosten werden mit rd. 118 €/m² Wohnfläche (pauschal rd. 20.000 €) angesetzt.

Der angesetzte Wert für die Fertigstellung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern stellt annähernd die Wertminderung aufgrund der fehlenden Fertigstellung dar und soll in etwa dem Ansatz entsprechen, den auch ein Käufer vom geforderten Kaufpreis abziehen würde. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wäre gegebenenfalls zu empfehlen. Für die genaue Ermittlung der Kosten sind entsprechende Angebote einzuholen.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung und funktionale Objektkonzeption.

Schwächen

Sehr kleines Grundstück und dadurch hohe Grundstücksausnutzung, kaum Möglichkeiten für zusätzliche bauliche Erweiterungen gegeben.

Chancen

Durch die nachgefragte Wohnlage können Nachfrager sowohl zur Miete als auch zum Kauf generiert werden.

Risiken

Aufgrund der individuellen Konzeption und der Größe des Objekts kann es zu verlängerten Verwertungs- und Vermarktungszeiträumen sowohl für die Vermietung als auch für den Verkauf kommen.



3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	132 m ²
Brutto-Grundfläche	380 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	169 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

Das Objekt ist normal ausgestattet und hat gut nutzbare Grundrisse. Die nicht fertiggestellten Außenanlagen bergen ein Restrisiko und schränken die Vermietbarkeit ein. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der aktuellen Marktlage nach Fertigstellung der Außenanlagen als normal eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit wird 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 § 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 | 25

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Zweifamilienhaus. 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 260 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt weitgehend überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

$$\text{Flurstück 192/22:} \quad 260 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 428 \text{ m}^2 \quad = \quad 111.280 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 23 %.



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 1972. 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.

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 Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 45 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 2. Quartal 2025, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 188,4 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 554.393 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 0,90.¹

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025



Sachwert		Stichtag 2. Juli 2025				
		Herstellungskosten			Herstellungskosten	
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Stichtag	Stichtag
	Zweifamilienhaus	380 m ²	930 €/m ²	353.400 €	188,4	665.806 €
	Summe	380 m ²				665.806 €
		RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert	
2.	Gebäude				Stichtag	Stichtag
	Zweifamilienhaus	45 Jahre	70 Jahre	35,7 %	237.693 €	428.113 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					428.113 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			4 %		15.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					443.113 €
5.	Bodenwert					111.280 €
6.	Vorläufiger Sachwert					554.393 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			0,90		-55.439 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					498.954 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-20.000 €
10.	Sachwert marktangepasst					478.954 €
						rd. 480.000 €



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.

Erzielte Mieten

Das Erdgeschoss wird eigengenutzt. Die Dachgeschosswohnung wird durch die Mutter des Schuldners 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 näheren Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 6,50 €/m² und 11,30 €/m², im Mittel 8,10 €/m² ermittelt werden. Die Mieten für die Garage und den Stellplatz sind in den Wohnungsmieten enthalten.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 9,00 €/m² zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 3 der ImmoWertV gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2021 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des 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 Reiner-



trag 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 der 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 1,9 % angegeben. Der Rohertragsfaktor wird mit 20,3 ausgewiesen.² Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Gebiet des Gutachterausschusses BS-WOB. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % zugrunde gelegt.

Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	9,00 €/m ² x	169 m ² =	1.521 €	18.252 €
Garage	0,00 €/St. x	1 St. =	0 €	0 €
Stellplatz	0,00 €/St. x	1 St. =	0 €	0 €
			gesamt	18.252 €

22 | 25

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnen	14,00 €/m ² x	169 m ² =	2.366 €
Garage	106,00 €/St. x	1 St. =	106 €
Stellplatz	50,00 €/St. x	1 St. =	50 €

Verwaltung

Wohnen	359 €/VE x	2 VE =	718 €
Mietausfall	2 % x	18.252 € =	365 €

CO₂-Abgabe

Wohnen	0,25 €/m ² x	169 m ² =	42 €
			3.647 €

20,0 % vom Jahresrohertrag

² Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025



Ertragswert	Stichtag 2. Juli 2025	
1. Rohertrag		18.252 €
2. Bewirtschaftungskosten	18,0 %	<u>-3.288 €</u>
3. Reinertrag		14.964 €
4. Bodenwert	111.280 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-2.226 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		12.738 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	45 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
10. Barwertfaktor	29,49	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		375.644 €
12. Bodenwert		<u>111.280 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		486.924 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-20.000 €</u>
15. Ertragswert		466.924 €
	rd.	<u><u>470.000 €</u></u>



5 Marktwert

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

Der Sachwert wurde mit 480.000 €

und der Ertragswert mit 470.000 € 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 Am Pflingstanger 61, 38304 Wolfenbüttel beträgt zum Wertermittlungstichtag 2. Juli 2025

480.000 €

entspricht: 2.840 €/m² Wohnfläche bzw. dem 26,3-fachen 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. 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 2.860 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 2.840 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (vdp-Reseach) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.260 €/m² Wfl. bis 2.930 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 1.880 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 480.000 €, entspricht 2.840 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 17. September 2025

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, 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 Eigenutzung verwendet werden.

- **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.

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.

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 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.

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.



Anlage II

Bauberechnung



Die Berechnungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten 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.

Die zur Verfügung gestellten Zeichnungen sind unvollständig und nicht ausreichend bemaßt. Teilweise wurden die Maße grafisch abgegriffen.

2 | 4

Der Ausbauzustand der Wohnung im Dachgeschoss entspricht nicht der Bauzeichnung. Die Wohnfläche leitet sich aus dem prozentualen Verhältnis der Mietfläche im Erdgeschoss ab und wurde auf Grundlage des Zahlenwerkes von Vogels, veröffentlicht in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“, durchgeführt.

Für das Bewertungsobjekt standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig aus der Liegenschaftskarte abgeleitet.



Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 10,300 \text{ m} \times 11,340 \text{ m} & = & 116,80 \text{ m}^2 \\
 6,000 \text{ m} \times 2,500 \text{ m} & = & 15,00 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & & 131,80 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{132 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2. Brutto-Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \text{KG - DG} & 116,80 \text{ m}^2 \times 3 & = 350,40 \text{ m}^2 \\
 \text{Anbau} & 15,00 \text{ m}^2 \times 2 & = 30,00 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & & 380,40 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{380 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

3. Wohnfläche

Erdgeschoss

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Flur} & 2,255 \text{ m} \times 3,750 \text{ m} & = 8,46 \text{ m}^2 \\
 \text{WF} & 1,500 \text{ m} \times 3,256 \text{ m} & = 4,88 \text{ m}^2 \\
 \text{Küche} & 3,087 \text{ m} \times 3,651 \text{ m} & = 11,27 \text{ m}^2 \\
 \text{Bad} & 2,308 \text{ m} \times 2,483 \text{ m} & = 5,73 \text{ m}^2 \\
 \text{Kind} & 2,424 \text{ m} \times 4,337 \text{ m} & = 10,51 \text{ m}^2 \\
 \text{Kinder} & 3,087 \text{ m} \times 3,561 \text{ m} & = 10,99 \text{ m}^2 \\
 \text{Wohnzimmer} & 6,837 \text{ m} \times 4,811 \text{ m} & = 32,89 \text{ m}^2 \\
 \text{Flur} & 1,311 \text{ m} \times 1,040 \text{ m} & = 1,36 \text{ m}^2 \\
 \text{WC} & 1,524 \text{ m} \times 1,040 \text{ m} & = 1,58 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & & 87,67 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Dachgeschoss

Flur	2,260 m x	6,415 m	=	14,50 m ²
	3,635 m x	4,580 m	=	16,65 m ²
< 2 m	3,635 m x	1,190 m =	4,33 m ²	
	-4,33 m ² x	50 %	=	-2,17 m ²
<1 m	3,64 m ² x	-0,720 m	=	-2,62 m ²
	2,340 m x	4,760 m	=	11,14 m ²
	4,580 m x	7,365 m	=	33,73 m ²
< 2 m	7,365 m x	1,190 m =	8,76 m ²	
	-8,76 m ² x	50 %	=	-4,38 m ²
<1 m	7,365 m x	-0,720 m	=	-5,30 m ²
	3,085 m x	4,760 m	=	14,68 m ²
< 2 m	4,760 m x	-1,190 m =	-5,66 m ²	
	-5,66 m ² x	50 %	=	-2,83 m ²
<1 m	4,760 m x	-0,720 m	=	-3,43 m ²
	3,085 m x	2,685 m	=	8,28 m ²
< 2 m	2,685 m x	-1,190 m =	-3,20 m ²	
	-3,20 m ² x	50 %	=	-1,60 m ²
<1 m	2,685 m x	-0,720 m	=	-1,93 m ²
	3,085 m x	3,650 m	=	11,26 m ²
< 2 m	3,650 m x	-1,190 m =	-4,34 m ²	
	-4,34 m ² x	50 %	=	-2,17 m ²
<1 m	3,650 m x	-0,720 m	=	-2,63 m ²
				<u>81,18 m²</u>
			gesamt	168,85 m²
			rd.	169 m²



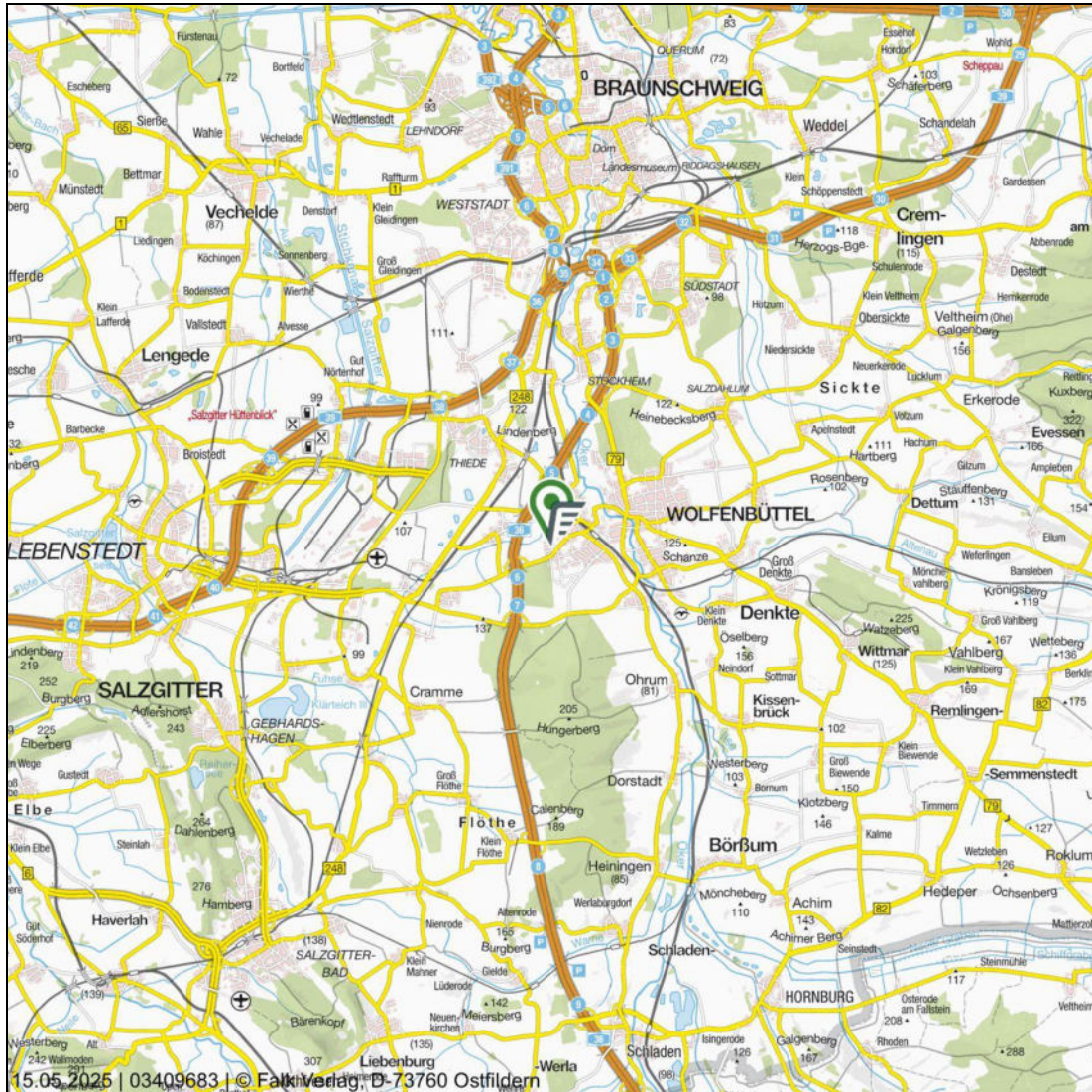
Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



Übersichtskarte



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



Stadtplan



15.05.2025 | 03409683 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfenbüttel



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Am Pfingstanger 61, 38304 Wolfenbüttel, Niedersachs - Stadtgebiet
Gemarkung: 5362 (Wolfenbüttel), Flur: 15, Flurstück: 192/22



4 | 5

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00600022
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 260 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Liegenschaftskarte



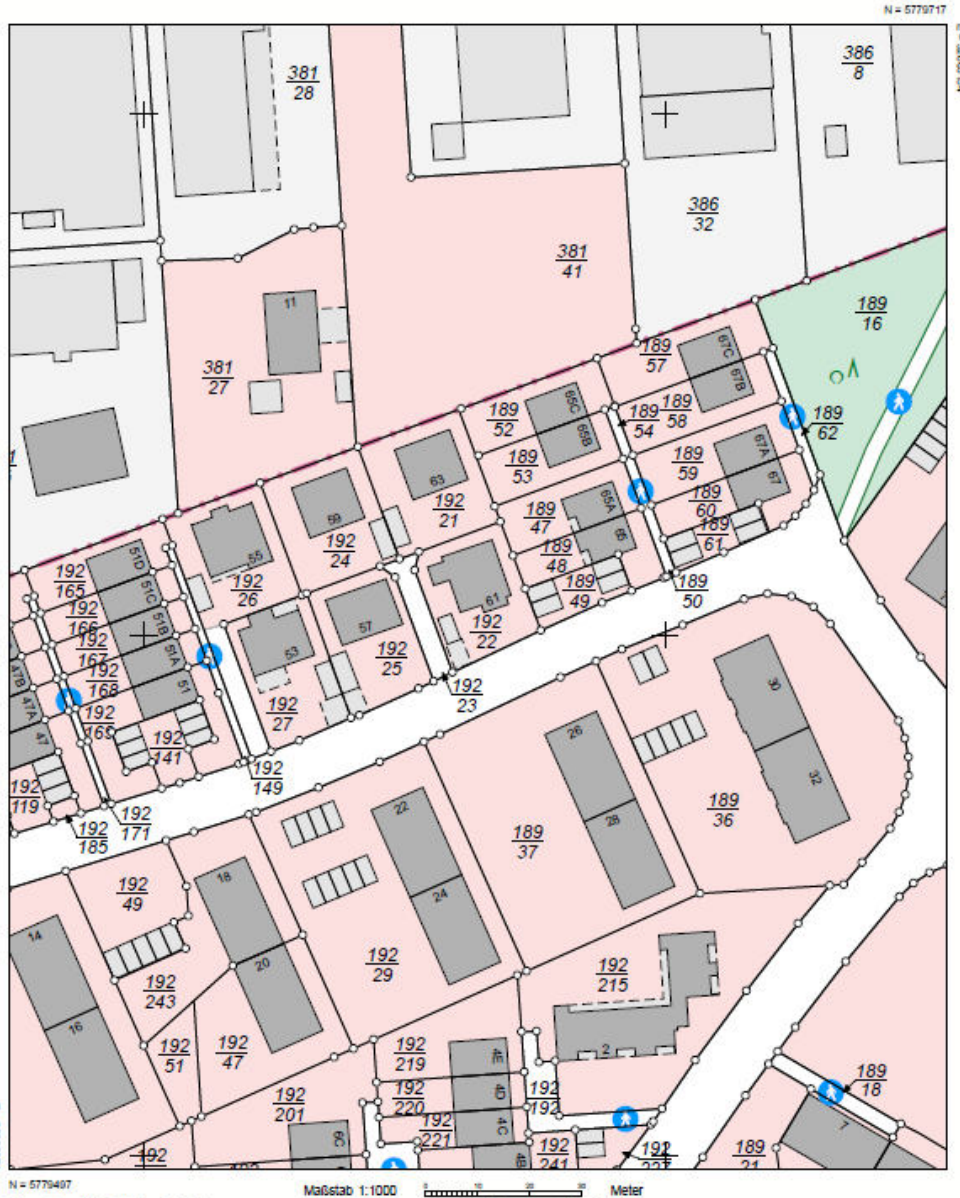
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wolfenbüttel, Stadt
Gemarkung: Wolfenbüttel
Flur: 15 Flurstück: 192/22

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.05.2025
Aktualität der Daten 10.05.2025



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel - Katasteramt Wolfenbüttel -
Harztorwall 24 B
38300 Wolfenbüttel

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

Zeichen:
Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNE) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Seitenansicht



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Seitenansicht

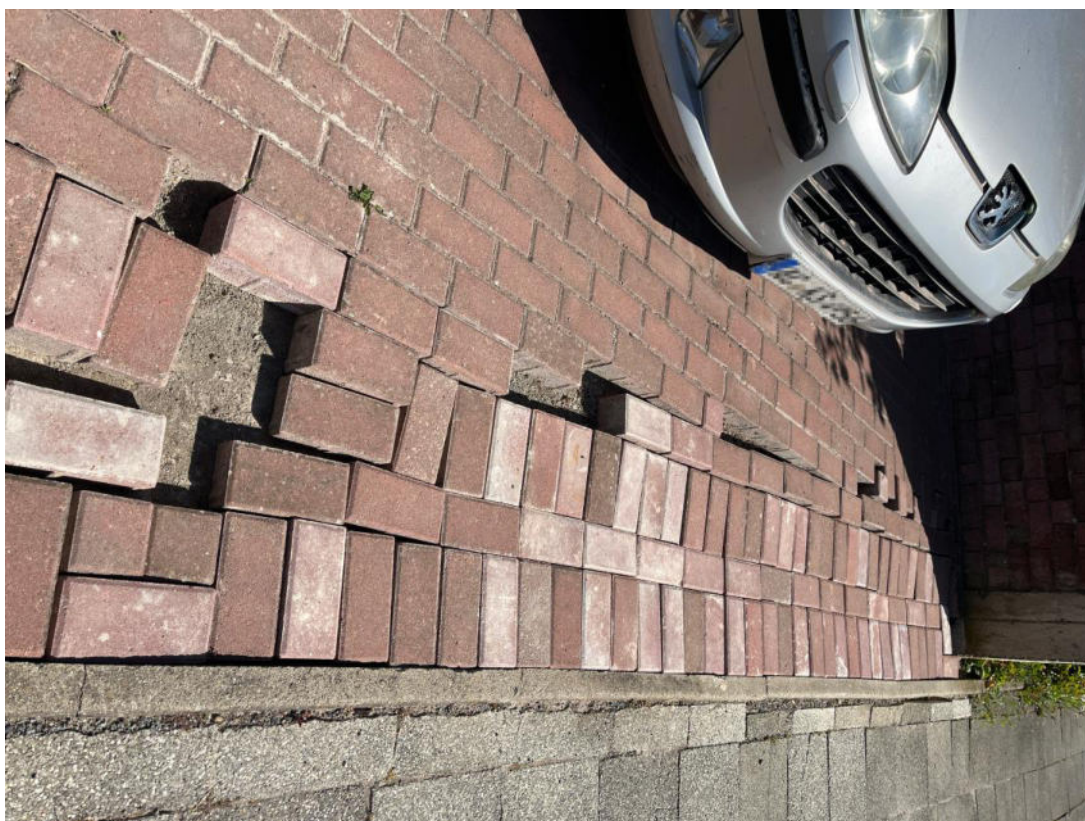


Bild 5: Schadhafes Pflaster



Bild 6: nicht fertiggestellte Außenanlagen