



GUTACHTEN

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

Grundstück

Schulenburg Straße 1, 38319 Remlingen



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 21. Januar 2025 beträgt rd.

170.000 €

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	21. Januar 2025
Qualitätsstichtag	21. Januar 2025
Baujahr	unbekannt
Umbau	1967, 1999

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Instandsetzungskosten	91 €/m ² 15.000 €
Grundstücksfläche	194 m ²
Bodenwert	60 €/m ² 11.640 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	187,0
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	730 €/m ²
Sachwert lastenfrei	1.037 €/m ² 170.000 €

Ertragswert

Mietfläche	164 m ²
Jahresrohertrag	12.792 €
Bewirtschaftungskosten	3.345 €
Liegenschaftszinssatz	3,25 %
Ertragswert lastenfrei	1.037 €/m ² 170.000 €

2 | 25

Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.037 €/m ² 170.000 €
----------------------	---

Bodenwertanteil am Marktwert	7 %
Marktwert/Sachwert	100 %
Marktwert/Jahresrohertrag	13,3-fache

Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €
- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk	0 €



Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Volleigentum. Es wird somit unterstellt, dass kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt ist.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Samtgemeinde Elm-Asse ist kein Gewerbe angemeldet.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Gemäß schriftlicher Mitteilung des Landkreises Wolfenbüttel, Amt für Planen und Bauen ist die Feuerungsanlage im Gebäude nicht betriebsbereit, sodass notwendige Schornsteinfegerarbeiten bisher nicht durchgeführt werden konnten.
- 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	6
1.1	Angaben zum Auftrag	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.4	Objektkonzeption	7
2	Grundstücksmerkmale	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	8
2.1.3	Demografische Kennzahlen	9
2.1.4	Grundstück.....	9
2.2	Entwicklungszustand	9
2.3	Rechte und Beschränkungen	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	11
2.5	Überschwemmungsgebiet.....	11
3	Objektbeschreibung	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	13
3.4	Energetische Eigenschaften	14
3.5	Außenanlagen	14
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	15
3.8	Bauberechnung	16
3.9	Risikoeinschätzung	16
4	Ermittlung des Marktwertes	17
4.1	Marktwert.....	17
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Überbau.....	18
4.5	Sachwertverfahren.....	19
4.6	Ertragswertverfahren	20
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 1 A 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	4. Dezember 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 22/24
Wertermittlungstichtag	21. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	21. Januar 2025
Tag der Ortsbesichtigung	21. Januar 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• die Schuldnerin• 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.

6 | 25

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Gericht 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 15.08.2024



Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.12.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.04.2025
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 11.12.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 12.12.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Einsicht in die Bauakte
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen vom 08.04.2025
- Bauzeichnungen, unterschiedlich datiert
- Baugenehmigungen zu den Umbauten vom 02.05.1967 und 12.10.1999

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Schulenburg Straße 1 38319 Remlingen
Grundbuch von	Wolfenbüttel
Blatt	492
Gemarkung	Remlingen
Flur	1
Flurstück, Größe	34/2, 194 m ²

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.



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 (17.475 Einwohner, Stand 30.09.2024) 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 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 an der Schulenburger Straße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Schulenburger Straße ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Die Lage ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen. Die B 79 verläuft ca. 300 m südlich des Bewertungsobjekts. Anschluss an die nächstgelegene Autobahn A 36 besteht in rd. 15 km an der Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd. Der nächste Bahnhof befindet sich etwa 10 km entfernt in Schöppenstedt. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Bushaltestelle „Ehrenmal“ fußläufig gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden ebenso wie eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich u. a. in Wolfenbüttel.



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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2024, Remlingen-Semmenstedt)	2.283
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022	-3,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022	-0,3%
Arbeitslosenquote (12/2024, Landkreis Wolfenbüttel)	5,1 %
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, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist weitgehend regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Schulenburger Straße. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

9 | 25

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 492 vom 15.08.2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.



Der Zwangsversteigerungs- und der Zwangsverwaltungsvermerk werden nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Die Vermerke haben 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 Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:

Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 34/2 und 34/3. Demnach sind diese Flurstücke im Sinne von § 4 (1) NBauO als ein Grundstück anzusehen. Das bedeutet, dass alle baulichen Anlagen auf den oben genannten Flurstücken das öffentliche Baurecht so einhalten müssen, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück.

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis in der Anlage zu entnehmen. Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.



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.

2.5 Überschwemmungsgebiet

Gemäß Online-Abfrage beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz liegt das zu bewertende Grundstück nicht in einem festgesetzten und nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.



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, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Gebäude befinden sich zwei in sich abgeschlossene Wohnungen mit jeweils separatem Außenzugang. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über Erd- und



Obergeschoss. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist von der größeren, im östlichen Gebäudebereich gelegenen Wohnung aus zugänglich.

An der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Anbau, in dem sich ein von außen zugänglicher Abstellraum ist.

Das Grundstück ist im westlichen Bereich eingefriedet. Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	unbekannt
Umbau:	1967, 1999

Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Fachwerk, Westseite mit vorgehängter Plattenverkleidung
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Dachform, -eindeckung:	Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen
Wände:	Fachwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung (in der größeren Wohnung gelegen); Verteilung über Heizkörper



Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Estrich
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Holzpaneele
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Hauseingangstüren: Holztüren Innentüren: Holztüren
Sanitärinstallation:	Wohnung 1: EG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC OG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC Wohnung 2: EG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
Besondere Bauteile:	keine

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

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedung mit Maschendrahtzaun an der Westseite, vereinzelte Bepflanzung.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ein über das übliche Maß hinausgehender Reparaturstau war bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Laut Mitteilung der Baubehörde ist die Heizung nicht betriebsbereit, weshalb Schornsteinfegerarbeiten nicht durchgeführt werden konnten. Die Ursache der Funktionsuntüchtigkeit und die genauen Kosten der Instandsetzung oder Erneuerung können nicht beziffert werden.



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.

Für die Instandsetzung der Heizungsanlage sowie für diverse Schönheitsreparaturen werden Kosten von pauschal rd. 15.000 € in der Wertermittlung angesetzt.

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

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Einkaufsmöglichkeiten und ein Anschluss an den ÖPNV sind fußläufig vorhanden.

15 | 25

Schwächen

Das Grundstück ist sehr klein mit nur sehr wenig Außenfreifläche. Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Grundstück nicht.

Chancen

Nach durchgreifender Renovierung eignet sich das Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietung.

Risiken

Die mangelnden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie die geringen Freiflächen können den potenziellen Nutzerkreis einschränken.



3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	104 m ²
Brutto-Grundfläche	291 m ²
Wohnfläche	164 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigelegt.

Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnung ermittelt. Es lag nur ein Grundriss des Erdgeschosses vor.

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 befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Für die Wohnnutzung positiv ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die fußläufig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten. Negativ sind die fehlenden Freiflächen, auch in Form von Terrassen, und die fehlenden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die aufgrund der Fachwerkbauweise geringere Deckenhöhe kann sich ebenfalls nachteilig auf die Vermietbarkeit auswirken. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Das Objekt hat eine gut gängige Größe und befindet sich in zentraler Ortslage mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an den ÖPNV. Die geringe Grundstücksgröße kann den Kreis potenzieller Käufer einschränken. 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.

17 | 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 60 €/m² (Erhebungstichtag 01.01.2025). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.



Bodenwert

$$\text{Flurstück 34/2:} \quad 60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 194 \text{ m}^2 \quad = \quad 11.640 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 7 %.

4.4 Überbau

Hat ein Eigentümer eines Grundstückes bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Unter die Duldungspflicht fällt nur die Errichtung, nicht aber die Veränderung oder Erweiterung eines Gebäudes.

Für die Bemessung der Überbaurente ist auf den Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus abzustellen. Ihre Höhe entspricht der zu diesem Stichtag angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche, auch wenn der Überbau erst Jahre später festgestellt wird. Eine Anpassung der Rente an die Bodenwertsteigerung oder die Lebenshaltungskostenentwicklung ist im Gesetz nicht vorgesehen. Es sind auch keine richterlichen Entscheidungen auf Wegfall der Geschäftsgrundlage bekannt. Damit besteht auch heute nur ein Anspruch auf Zahlung einer Rente zum Zeitpunkt des Überbaus, auch wenn dieser Zeitpunkt 50 Jahre oder länger zurückliegt. Das bedeutet, dass die Rentenzahlung praktisch immer mehr an Bedeutung verliert.

Aus der Darstellung der baulichen Anlagen in der Flurkarte ergibt sich, dass das Gebäude sowohl an der südwestlichen Grundstücksgrenze als auch im Bereich des Anbaus an der östlichen Grundstücksgrenze in den öffentlichen Raum überbaut ist. Die überbaute Fläche beträgt lediglich rund 1 m² bzw. 1,5 m². Da sich die Berechnung der Überbaurente auf die Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus bezieht, wirkt er sich der Überbau aufgrund des Baualters und der sehr geringen überbauten Fläche nicht auf den Marktwert aus.



4.5 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 unbekannt. 1967 und 1999 wurde es um- und ausgebaut. 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 | 25

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 30 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 1. Quartal 2025, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 187,0 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.



gen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 185.058 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 1,00.¹

Sachwert		Stichtag 21. Januar 2025			
			Herstellungskosten		Herstellungskosten
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Stichtag
	Zweifamilienhaus	291 m ²	730 €/m ² 212.430 €	187,0	397.244 €
	Summe	291 m ²			397.244 €
		RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
2.	Gebäude				
	Zweifamilienhaus	30 Jahre	70 Jahre	57,1 % 226.826 €	170.418 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				170.418 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			2 %	3.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				173.418 €
5.	Bodenwert				11.640 €
6.	Vorläufiger Sachwert				185.058 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			1,00	0 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				185.058 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-15.000 €
10.	Sachwert marktangepasst				170.058 €
					rd. 170.000 €

4.6 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 2025



Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

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 Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 4,69 €/m² und 7,50 €/m², im Mittel 6,49 €/m² ermittelt werden.

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 6,50 €/m² für beide Wohnungen nach Renovierung und Instandsetzung der Heizung zugrunde gelegt.

21 | 25

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 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 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 % und einem Mittelwert von 2,2 % (Vertrauensbereich: 0,4 % - 4,3 %) angegeben.² Die Werte sind Durchschnittswerte über die gesamte Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg inklusive der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % zugrunde gelegt.

Rohhertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	6,50 €/m ² x	164 m ² =	1.066 €	12.792 €
			gesamt	12.792 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	14,00 €/m ² x	164 m ² =		2.296 €
Verwaltung	359 €/VE x	2 VE =		718 €
Mietausfall	2 % x	12.792 € =		256 €
CO ₂ -Abgabe	0,46 €/m ² x	164 m ² =		75 €
				3.345 €

26,1 % vom Jahresrohertrag

² Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025



Ertragswert	Stichtag 21. Januar 2025	
1. Rohertrag		12.792 €
2. Bewirtschaftungskosten	26,1 %	<u>-3.345 €</u>
3. Reinertrag		9.447 €
4. Bodenwert		11.640 €
5. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-378 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		9.069 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	30 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
10. Barwertfaktor	18,98	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		172.130 €
12. Bodenwert		<u>11.640 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		183.770 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-15.000 €</u>
15. Ertragswert		168.770 €
	rd.	<u><u>170.000 €</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 170.000 €

und der Ertragswert mit 170.000 € 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 Schulenburger Straße 1, 38319 Remlingen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21. Januar 2025

170.000 €

entspricht: 1.037 €/m² Mietfläche bzw. das 13,3-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. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten.

Der Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße berücksichtigt nur Grundstücke bis minimal 350 m² und ist daher nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Mit abnehmender Grundstücksgröße sinkt der Faktor.

Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.226 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.037 €/m². Nach Instandsetzung der Heizung und Renovierung der Wohnräume liegt der Wert bei 1.128 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist aufgrund des deutlich kleineren Grundstücks und unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Landkreises in dieser Höhe gerechtfertigt.

25 | 25

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout 24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis differieren nach Ausstattung und liegen in einer Spanne von rd. 590 €/m² Wfl. bis 1.790 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 990 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert liegt im Bereich des recherchierten Mittelwertes und ist somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 15. Mai 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, 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.

- **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.

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 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 Standarddauer 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 des vorliegenden Grundrisses vom Erdgeschoss 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 vorliegende Zeichnung ist nicht ausreichend bemaßt. Teilweise wurden die Maße grafisch abgegriffen. Vom Obergeschoss liegt kein Grundriss vor. Die Wohnfläche wurde analog zum Erdgeschoss angenommen.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

1. Grundfläche

	$13,500 \text{ m} \times 6,350 \text{ m}$	=	85,73 m ²
	$0,950 \text{ m} \times 1,100 \text{ m}$	=	0,52 m ²
	<hr style="width: 100%;"/>		
	$\frac{0,950 \text{ m} + 2,000 \text{ m}}{2}$	x	5,250 m
		=	7,74 m ²
Anbau	$2,720 \text{ m} \times 3,500 \text{ m}$	=	<u>9,52 m²</u>
			103,51 m ²
		rd.	104 m²

2. Brutto-Grundfläche

EG - DG	$93,99 \text{ m}^2 \times 3$	=	281,97 m ²
Anbau	$9,52 \text{ m}^2 \times 1$	=	<u>9,52 m²</u>
			291,49 m ²
		rd.	291 m²



3. Wohnfläche

Wohnung 1

Erdgeschoss:

Flur	2,100 m	x	3,500 m	=	7,35 m ²
Bad	2,400 m	x	2,000 m	=	4,80 m ²
Küche	2,400 m	x	3,800 m	=	9,12 m ²
Essen	2,100 m	x	2,350 m	=	4,94 m ²
Wohnzimmer	4,190 m	x	5,950 m	=	24,93 m ²
					<u>51,14 m²</u>

Obergeschoss: analog 51,14 m²
102,28 m²

Wohnung 2

Erdgeschoss:

Flur	$\frac{2,500 \text{ m} + 2,100 \text{ m}}{2}$	x	2,800 m	=	6,44 m ²
Bad	3,240 m	x	2,800 m	=	9,07 m ²
Küche	$\frac{4,000 \text{ m} + 5,150 \text{ m}}{2}$	x	0,900 m	=	4,12 m ²
	$\frac{5,150 \text{ m} + 5,500 \text{ m}}{2}$	x	2,100 m	=	11,18 m ²
					<u>30,81 m²</u>

Obergeschoss: analog 30,81 m²
61,62 m²

gesamt 163,90 m²
rd. 164 m²



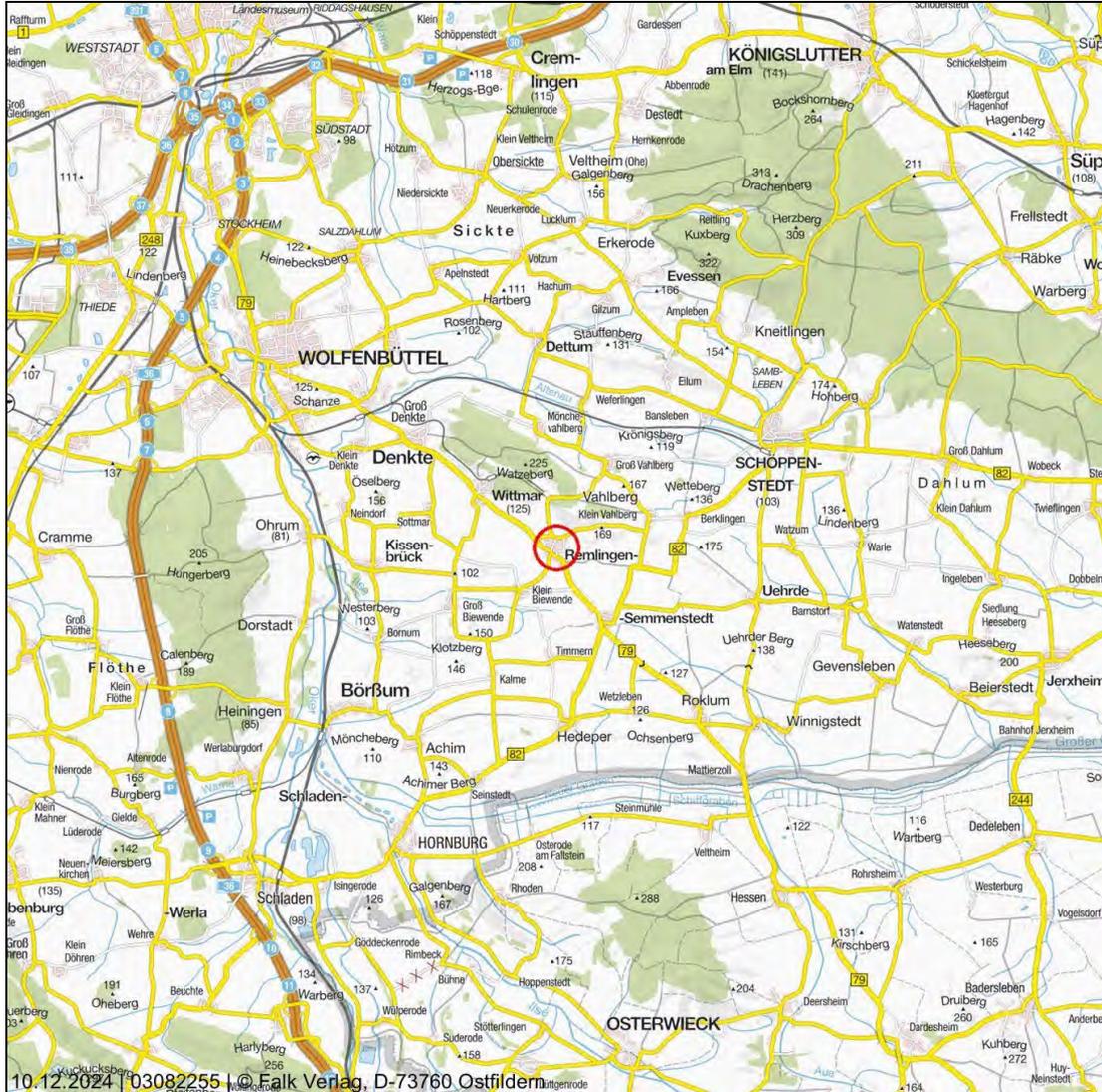
Anlage III

Objektinformationen

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



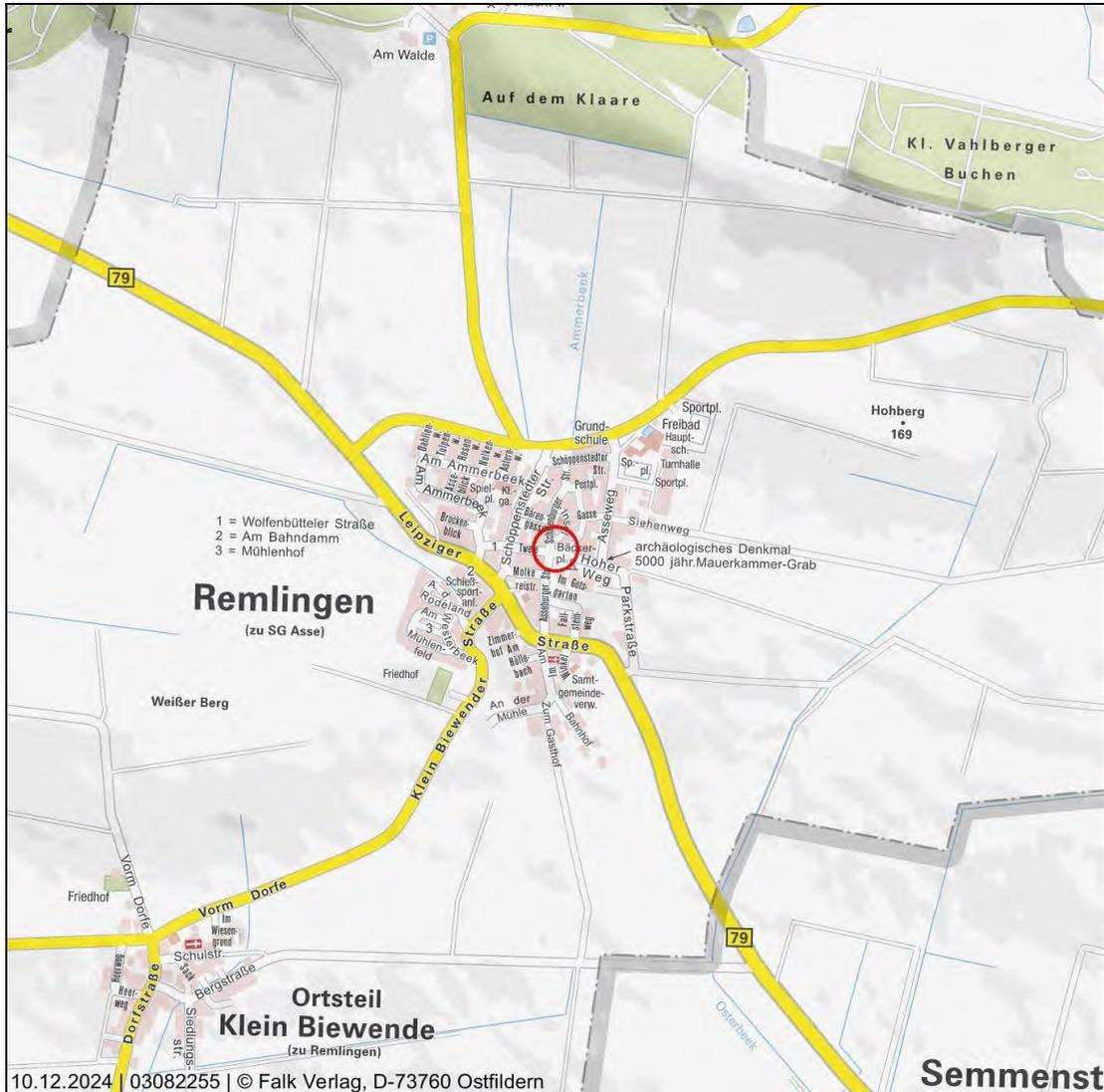
Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024



Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024



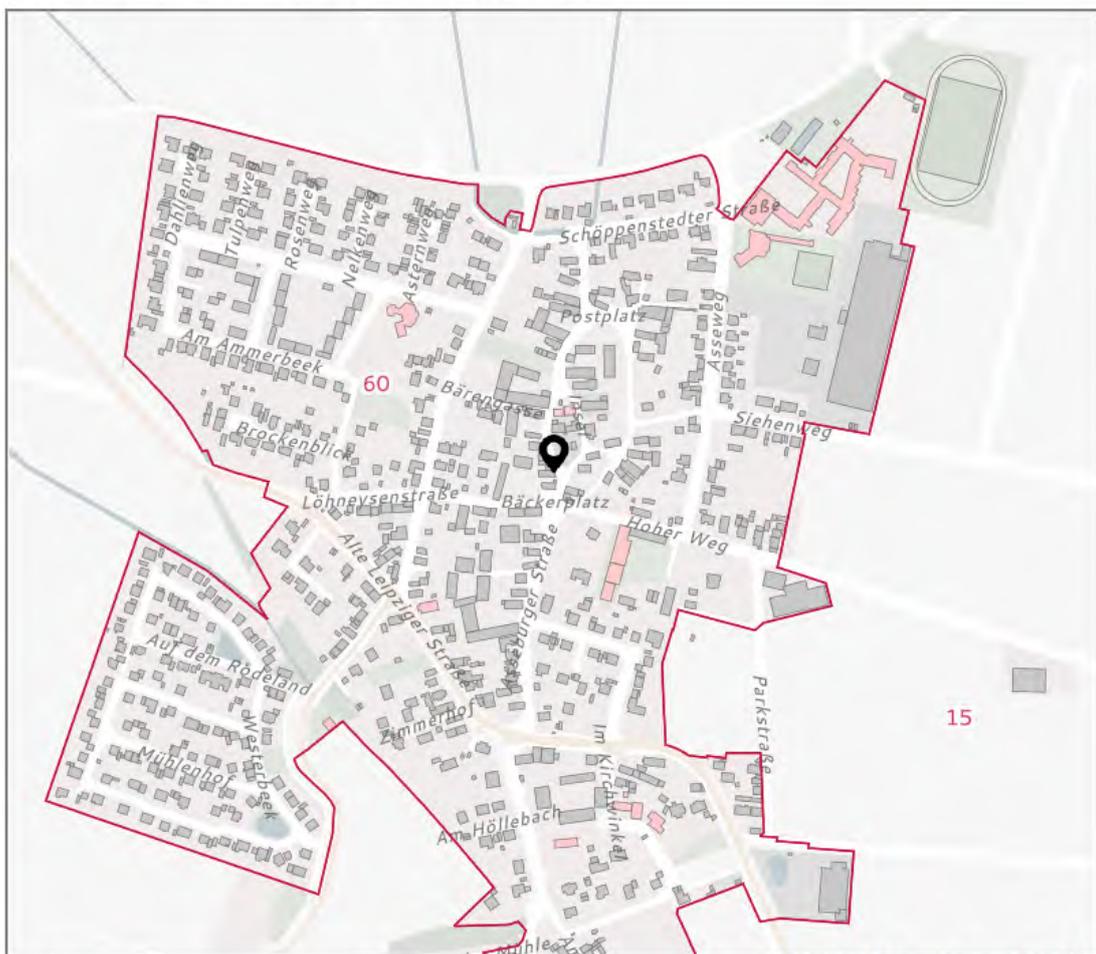
Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.05.2025)

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

Adresse: Schulenburger Straße 1, 38319 Remlingen, Kreis Wolfenbüttel
Gemarkung: 5672 (Remlingen), Flur: 1, Flurstück: 34/2



100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 00600111
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 60 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche



Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

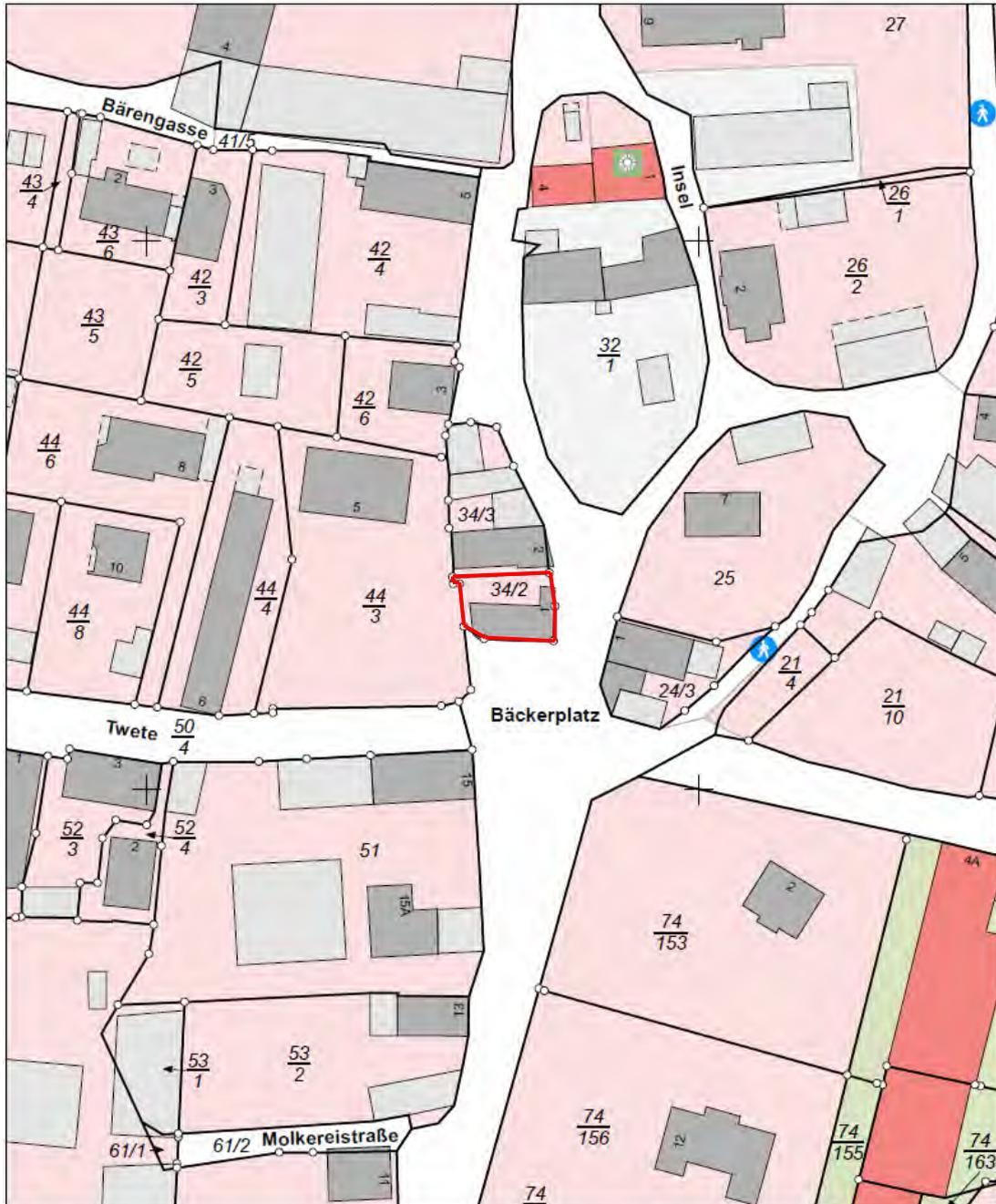
Gemeinde: Remlingen-Semmenstedt
Gemarkung: Remlingen
Flur: 1 Flurstück: 34/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 10.12.2024
Aktualität der Daten 07.12.2024

N = 5775143



5 | 7

N = 5774923

Maßstab 1:1000

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

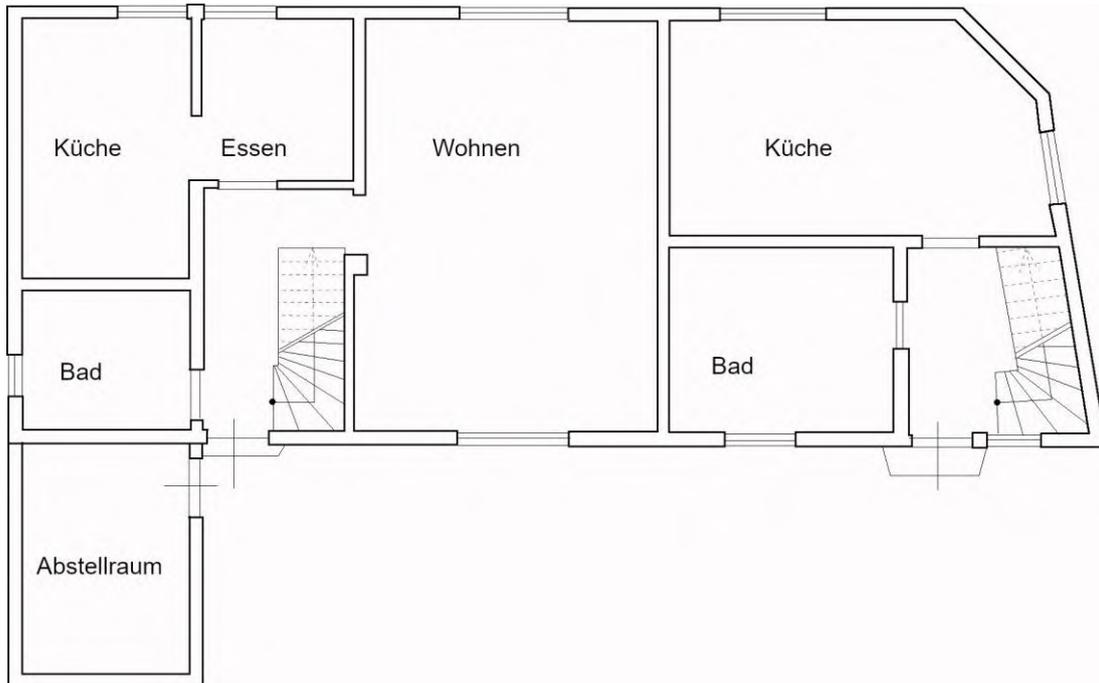
areal:wert - Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 C
38116 Braunschweig
Zeichen: 24_1_1_008

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.



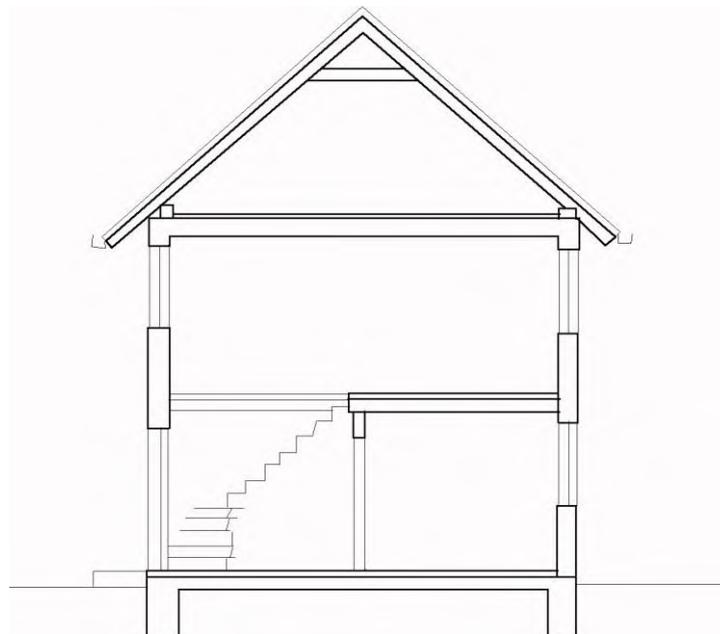
Bauzeichnungen

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



6 | 7

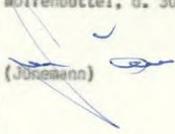
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt



Baulasten

LANDKREIS WOLFENBÜTTEL Kreisbauamt		Baulastenverzeichnis von		Remlingen	
		Gemeindeteil		Baulastenblatt Nr.	Seite
		Remlingen		70	1
		Grundstück	Katasterbezeichnung	Flur	Flurstück
		Remlingen	Remlingen	1	34/2
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	2	3			
1	Der jeweilige Eigentümer gestattet, daß das Grundstück mit dem Nachbargrundstück Gemarkung Remlingen Flur 1, Flurstück 34/3 zu einem Baugrundstück zusammengefaßt ist. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken haben das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Lfd. Nr. 1 eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 29.01.86 Wolfenbüttel, d. 30.01.1986 (Jünemann) 			



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Nordansicht



Bild 2: Ostansicht



Bild 3: Südostansicht



Bild 4: Bad OG Wohnung 1



Bild 5: exemplarisches Zimmer Wohnung 1



Bild 6: exemplarisches Zimmer Wohnung 1



Bild 7: Bad EG Wohnung 1



Bild 8: Bad EG Wohnung 2



Bild 9: Geschosstreppe Wohnung 2



Bild 10: exemplarisches Zimmer Wohnung 2



Bild 11: Dachgeschoss