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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Klein Dahlum Blatt 88 unter laufender Nummer 7 eingetragene Grundstück u.a.

Geschäftsnummer NZS **23 K 25/23**

Schuldner/Beteiligte:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**
Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**
Wertermittlungsstichtag: **25.06.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Ein- bis Zweifamilienhaus in Mauerwerk- und Fachwerkkonstruktion (beidseitig angebaut) und Nebengebäude.


Grundstück Am Meerbrunnen 1, Wohngebäude



Grundstücksübersicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit gesamt rd**. 80.840** Euro (unbelastet)
Einzelwerte (rechnerisch) der Flurstücke, gemäß laufender Nummern im Bestandsverzeichnis BVZ:
Lfd. Nummer 4, Flurstück 5/4 entspricht rd 3.400 Euro.
Lfd. Nummer 6, Flurstück 6/4 entspricht rd. 440 Euro.
Lfd. Nummer 7, Flurstück 8/6 entspricht rd. 5.500 Euro.
Lfd. Nummer 9, Flurstück 5/7 entspricht rd. 71.500 Euro.
Es sind Grunddienstbarkeiten vorhanden, die sich zusätzlich wertmindernd auswirken, siehe 16.1

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 10.09.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 46 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Klein Dahlum
Blatt	88

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	**4**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	5/4
Erholungsfläche	Hillstieg
Größe	874 m²
Tatsächliche Nutzung:	Fläche der Landwirtschaft, Einordnung als Gartenfläche.
Laufende Nummer	**6**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	6/4
Gebäude- und Freifläche:	Dorfstraße 8
Größe	17 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Überbauung Wohnhaus
Laufende Nummer	**7**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	8/6
Gebäude- und Freifläche:	Am Meerbrunnen 1
Größe	105 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Bebauung Nebengebäude
Laufende Nummer	**9**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	5/7
Gebäude- und Freifläche:	Am Meerbrunnen 1
Größe	630 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung.

Bebauung:

Ein- bis Zweifamilienhaus	(Flurstück 5/7)
Baujahr:	um 1900
Wohnfläche ca.:	175,00 m² (Schätzung ermittelt auf Grundlage Nutzflächenfaktor)
Nebengebäude	Lager o.ä.
Baujahr:	um 1900
Nutzfläche ca.:	58 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter
Das Gebäude wirkt nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht bewohnt (unbestätigte Annahme), da sehr stark vernachlässigt und verwilderter Außenbereich.
Angaben durch den Eigentümer oder andere Beteiligte in dem Verfahren liegen nicht vor.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung.**
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
2.1 Gutachtenauftrag
2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
3.1 Grundstücksdaten
3.2 Großräumige Lage
3.3 Kleinräumige Lage
3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
5.1 Allgemeines
5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grundes und Bodens
12.1 Bodenrichtwert
12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.
Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.
Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

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

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

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

1.2.2 Besichtigung

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

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

wenn erforderlich berücksichtigt.
Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.
Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung
allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.
In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses
Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden,
liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:

Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile**.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel, Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel
Auftrag	Beschluss vom 16.05.2024 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	Grundbuch von Klein Dahlum Blatt 88 Lfd. Nr4: Gemarkung Klein Dahlum, Flur1, Flurstück 5/4, Erholungsfläche Hillstieg, Größe 874 m² Lfd.Nr.6: Gemarkung Klein Dahlum, Flur1, Flurstück 6/4, Gebäude-u.Freifläche, Dorfstraße 8, Größe 17 m² Lfd.Nr.7: Gemarkung Klein Dahlum, Flur1, Flurstück 8/6, Gebäude-u.Freifläche, Am Meerbrunnen1, Größe105m² Lfd.Nr.9: Gemarkung Klein Dahlum, Flur1, Flurstück 5/7, Gebäude-u.Freifläche, Am Meerbrunnen1, Größe630m²
Geschäftsnummer	NZS 24 K 25/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.a.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	12.06. und 25.06.2024, jeweils nur Außenbesichtigung.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Zu den Terminen erschien die Schuldnerin in dem Verfahren jeweils nicht, es war nur der Sachverständige anwesend.
Wertermittlungsstichtag	25.06.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	25.06.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Das Gebäude wirkt nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht bewohnt (unbestätigte Annahme), da sehr stark vernachlässigt und verwilderter Außenbereich.
Angaben durch den Eigentümer oder andere Beteiligte in dem Verfahren liegen nicht vor.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt augenscheinlich eine typische Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Maschinen und Betriebseinrichtung werden nicht vermutet. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm
Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung Hausschwamm nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt und wurde auch durch die Eigentümerin nicht bekannt gegeben. Eine umfassende Beurteilung ist nur mit einer Innenbesichtigung möglich. Siehe auch Punkt 1.2.9
Hinweis auf Leitungswasserschaden durch Dritte:
Es erfolgte ein Hinweis, dass sich in dem Wohngebäude ein Leitungswasserschaden vor mehreren Monaten ereignet haben soll. Eine Überprüfung und abschließende Feststellung, ob sich der Schaden tatsächlich ereignete und eine entsprechende Reparatur durchgeführt wurde kann nicht durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine unbestätigte Angabe.

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt: „Es gibt aktuell keine offenen Vorgänge“.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.
Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft bzw. übermittelte Unterlagen durch das zuständige Bauamt
Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt: „Es befindet sich keine Akte in dem Bauarchiv“.
Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen der Samtgemeinde Schöppenstedt vor:
- Heizöllageraum, Baugenehmigung vom 23. Juni 1992.
- Entwässerungsantrag vom 23.06.2002, Genehmigung vom 02.07.2002

Bauzeichnungen oder weitere Baugenehmigungsunterlagen lagen weder beim Bauamt des Landkreises Wolfenbüttel noch bei der Samtgemeinde Schöppenstedt vor.
Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis
Ein Energieausweis lag nicht vor.

Altlasten
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung
Eine Angabe zur Gebäudeversicherung liegt nicht vor.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Klein Dahlum Blatt 88
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Ort/Einwohnerzahl
Klein Dahlum mit rd. 630 Einwohnern ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Elm-Asse im Landkreis Wolfenbüttel.

Verkehrslage
Klein Dahlum liegt rd. 11 km entfernt von Helmstedt und besitzt Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen. Die Bundesstraße 79 (Wolfenbüttel–Halberstadt) verläuft durch die Gemeinde. In Semmenstedt kreuzt sie die Bundesstraße 82, die von Schöppenstedt nach Goslar führt. Über Bundes- und andere Landstraßen ebenfalls zufriedenstellende Fernverbindungen.

Entfernung:	zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfenbüttel rd 26 km, Schöningen 10 km, Schöppenstedt ca. 6 km.
Bahn:	Ein Bahnhof ist nicht vorhanden.
Autobahn:	Mögliche Verbindung A36 in ca. 28 km, A2 in 22 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus:	Eingeschränktere Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Ausreichend für den Grundbedarf nicht vorhanden, für umfassendere Einkäufe ausweichen auf Schöppenstedt, Schönungen, Wolfenbüttel oder Helmstedt.

Ärztliche Versorgung
Nur sehr eingeschränkt vorhanden. Für verschiedenen Fachrichtungen und Krankenhaus ausweichen auf z.B. nach Wolfenbüttel oder Helmstedt.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück befindet sich im östlichen Ortsbereich, angrenzend an den Außenbereich, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.
Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
Es besteht eine Grundstückszufahrt, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 6,7,9, Gebäudefläche, Flurstücke 6/4,8/6,5/7
(die 3 Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit Wohngebäude und Nebengebäude.
Grundstücksformen:	unregelmäßig, teils rechteckig und teils abgewinkelt.
Größe:	17+105+630 = 752 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls kleinere Größe.
Topographie	In etwa ebene Fläche ohne bedeutsam auffälliger Höhenversatz.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

lfd. Nr. 4, Landwirtschaftsfläche, Garten, Flurstück 5/4

Nutzung, Bebauung:	Landwirtschaftsfläche, eingeordnet als Gartenfläche, unbebaut
Grundstücksformen:	länglich nahezu rechteckig, trapezförmig.
Größe:	874 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

	allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls kleinere Größe.
Topographie	In etwa ebene Fläche ohne bedeutsam auffälliger Höhenversatz.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde eingesehen. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr.1 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
-nur Flurstück 5/5 Flur 1 belastend- Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Kabelrecht) für Abwasserversorgung Schöppenstedt. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2002, eingetragen am 18.07.2002
Lfd. Nr.5 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke BVNr. 8 (Flurstück 5/6 Flur1) und BVNr. 3 in Blatt 83 (Flurstück 5/1 Flur1). Gemäß Bewilligung vom 21.08. und 06.11.2014), eingetragen am 13.11.2014.
Lfd. Nr.6 der Eintragungen, lfd. Nr.6,7,9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 25/23)…. Eingetragen am 29.08.2023.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Klein Dahlum, Flur 1, Flurstücke 5/4,6/4,8/6,5/7.
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
Es sind Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vorhanden:
Baulastenblatt Nr.: 7, Flurstück 5/7. Art d.Baulast: Grenzbaulast, Grenzabstand halten
Baulastenblatt Nr.: 111, Flurstück 5/4. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 112, Flurstück 5/7. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 113, Flurstück 6/4. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 114, Flurstück 8/6. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
lfd. Nr. 6,7,9, Gebäudefläche, Flurstücke 6/4,8/6,5/7
Bebauungsplan: Liegt nicht vor. Lage innerhalb Zusammenhangs bebauter Ortsteil
Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Flächennutzungsplan: MD, mittlere GFZ 0,4.
lfd. Nr. 4, Landwirtschaftsfläche, Garten, Flurstück 5/4
Bebauungsplan: Liegt nicht vor. Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
Beurteilung gemäß § 35 BauGB
Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft.

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Klein Dahlum Blatt 88, Am Meerbrunnen 1 besteht aus den Flurstücken 5/4,6/4,8/6,5/7. Flur1, Gemarkung Klein Dahlum und ist bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude.
Das Flurstück 5/4 liegt im bzw. angrenzend an den Außenbereich und wird als Gartenfläche eingeordnet.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Ohne Gebäudeinnenbesichtigung!
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in Teilbereichen auf dem Grundstücks- und Hauseingangsbereich durchgeführt.
Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Ein- bis Zweifamilienhaus, beidseitig angebaut

Es wird angenommen, dass 1-2 Wohnungen im Gebäude angelegt sind. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss.
Augenscheinlich handelt sich um einen Teil einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle.

Besichtigung:
Nur Außenbesichtigung, nur eingeschränkte Einschätzung und Beschreibung möglich!

Leerstand
Augenscheinlicher Leerstand seit längerer Zeit wird angenommen aufgrund des stark vernachlässigten

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

und verwilderten Außenbereichs gesamt. Hierbei handelt es sich um eine unbestätigte Annahme.

Gebäudeart NHK:	Typ 3.12, KG,EG,OG,DG ohne Ausbau.
Baujahr:	um 1980 nach sachverständiger Einschätzung.
Nutzung:	1-2 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	Kellernutzung abstellen o.ä. Ausbau ist nicht bekannt.
Erdgeschoss	wohnen.
Obergeschoss	wohnen.
Dachgeschoss	nicht ausgebaut

Außenwände	Massiv, Mauerwerkkonstruktion, Holzfachwerk o.ä.
Fassade:	Putz, teils sichtbares Holzfachwerk mit geputzten Gefachen. Giebel DG mit Ziegelverkleidung, Sockel Natursteinquader, ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	einfach, nachträgliche Dämmung nicht erkennbar.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wärmeschutz	Dämmung: nicht bekannt.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, isolierverglast.
	Einordnung Ausführung ca.: vor 1985.
Haustür:	Holzelement, verglast.
	Ausführung: einfach.
Innentüren	nicht bekannt.
	Ausführung:
Innenwände	Annahme: Fachwerk, Mauerwerkkonstruktionen.
Oberflächen:	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt.
	Ausführung:
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt.
	Wand: nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Bad EG:	nicht bekannt
Bad OG:	nicht bekannt.
	Ausstattung:
WC:	nicht bekannt.
	Ausstattung:
Heizung	nicht bekannt.
	Ausführung:
Elektroinstallation	nicht bekannt.
	Ausführung

Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung.
Balkon:	Holzstützenkonstruktion, sanierungsbedürftig.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 2000
	Außenwand: vor 1985
	Fenster: vor 1985
	Gesamt nachträgliche signifikante Verbesserungen nicht eindeutig erkennbar, nicht zeitgemäßer Allgemeinzustand.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angaben der Eigentümerin u.a. Beteiligter in dem Verfahren liegen nicht vor. Modernisierungen, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Instandhaltung	Instandhaltungsstau umfassend, stark vernachlässigt nach dem äußeren Eindruck. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nach Aktenlage und Außenbesichtigung nutzungs- und baujahrtypische einfache, nicht zeitgemäße Ausstattung.

5.4 Garage Nicht vorhanden

5.5 Nebengebäude, Lager o.ä.

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	entspricht in etwa dem Typ Kaltlager
Baujahr:	um 1900.
Nutzung:	Lager-/Abstellraum,

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Lager.
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Sichtmauerwerk, einfach.
Wärmeschutz	einfach ohne nachträgliche Dämmung.
Dach	Pultdach mit Bahnenabdichtung.
Wärmeschutz	Dämmung: ungedämmt.

Fenster u. Außentüren

Fenster	Holzelemente, einfachverglast.
Tor/Eingangstür:	2 Holztore, 2-flügeligStahltür, einfache Ausführung.
Innentüren	nicht bekannt.
Innenwände	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es liegen keine Angaben vor. Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau, wirkt stark vernachlässigt, stark zugewachsen. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus

Nachfolgend Mindestreparaturen/Sanierung/Erneuerung auf Grundlage der eingeschätzten RND

- Fachwerkkonstruktion verwittert, Farbabplatzungen, teils Holzbalken sanierungsbedürftig.
- Holzbalkonkonstruktion, sanierungsbedürftig
- Hauseingangstür: Verglasung beschädigt, gesamt überaltert.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

- Angabe zu einem Leitungswasserschaden durch Dritte erfolgt. Eine Überpüfung und Bestätigung kann hier nicht erfolgen, da ohne Innenbesichtigung. Siehe Wagnisabschlag.
  Außenanlage:
- Tor und Mauer sind stark sanierungsbedürftig oder Abbruch, Schieflage.
- Gartenbereich ist komplett verwildert. Lagerung Hasurat. Freimachen, reinigen.
  Nebengebäude
- Das Nebengebäude wirkt umfassend vernachlässigt u. überaltert aber funktional.
  (Abzug Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:
Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

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

Wohngebäude	Nicht modernisiert im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung, bis 1 Punkt.
Nebengebäude	Nicht modernisiert

Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Wohngebäude	einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß Standardstufe: 1-3, im Mittel um 1,8.
Nebengebäude	nutzungstypische einfache Ausstattung.

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.
Grundlage:
Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.
Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.
Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	Signifikante Verbesserungen sind nicht auffällig erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 6,7,9, Gebäudefläche, Flurstücke 6/4,8/6,5/7
(die 3 Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Wohngebäude und Nebengebäude.
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:	Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung, ohne Gasversorgung.
Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich.
Befestigung	Zufahrt mit Naturstein-/Kopfsteinpflaster, teils Waschbetonplatten.
Einstellplätze	auf dem Grundstück möglich.
Einfriedung	Teilbereich massive Mauer bis ca.2,10m Höhe, Holztor, 2-teilig
Terrasse	nicht vorhanden, Hoffläche.
Gartengebäude u.a.	Holzkonstruktion, ohne besonderen Wert.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Garten/Grünfläche	Stark vernachlässigt und verwildert, Wiesen-, Busch-, Baumbewuchs.
Instandhaltung	Stark vernachlässigt, verwilderte Außenanlage.
Flurstück 6/4	Überbaut. Für die Bewertung wird aufgrund der Örtlichkeit unbestätigt angenommen, dass das Flurstück durch das Wohngebäude überbaut ist.

lfd. Nr. 4, Landwirtschaftsfläche, Garten, Flurstück 5/4

Nutzung, Bebauung: Landwirtschaftsfläche, eingeordnet als Gartenfläche, unbebaut

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

Öffentliche Anschlüsse:	Keine eigenen Anschlüsse der Ver- und Entsorgung bekannt.
Zufahrt	Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich.
Befestigung	unbefestigt.
Einfriedung	Teilbereich massive Mauer bis ca.2,10m Höhe, Holztor, 2-teilig
Terrasse	nicht vorhanden, Hoffläche.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden, bzw. nicht erkennbar.
Garten/Grünfläche	Stark vernachlässigt und verwildert, Wiesen-, Busch-, Baumbewuchs.
Instandhaltung	Stark vernachlässigt, verwilderte Außenanlage.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:
Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.
Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.
Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:
Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
je nach Einschränkungsgrad.

Berechnung **BGF**

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:
Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehba

Geschoss		Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohngebäude					
Kellergeschoss	Annahme: voll unterkeller voll unterkellert	14,00	8,00	112,00	112,00
Erdgeschoss		14,00	8,00	112,00	112,00
Obergeschoss		14,00	8,00	112,00	112,00
Dachgeschoss		14,00	8,00	112,00	112,00
Dachboden		14,00	3,50	49,00	
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)					
		49,00	x	0,5	24,50
				BGF =	**472,50**
Nebengebäude					
Kellergeschoss		nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss		8,00	8,50	68,00	68,00
Dachgeschoss	Flachdach	nicht vorhanden			0,00
				BGF =	**68,00**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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

Grundlage:
. Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß):
Konnte nicht durchgeführt werden.
. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt.
. Zeichnungen aus der Bauakte (soweit vorliegend)

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

Berechnung mit Nutzflächenfaktor

Da keine oder nur sehr eingeschränkt Grundrisszeichnungen vorliegen, eine Innenbesichtigfung und somit ein örtliches Aufmaß der Raummaße nicht möglich war, wird die Nutz-/ bzw. Wohnfläche mithilfe eines Nutzflächenfaktors ermittelt.
Hierbei wird von der berechneten Bruttogrundfläche (BGF) der betreffenden Geschosse, ein pauschaler Abschlag für Wandanteil und evtl. Verkehrsflächen (bei Mehrfamilienhäusern u.ä.) außerhalb der Nutzungseinheiten
Nachfolgend wird der errechnete Wert BGF mit folgendem Faktor gemindert:
(der Faktor wird aufgrund Erfahrungswerten des Sachverständigen pauschal eingesetzt)

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss
Nach DIN und WoFlV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.
Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet. (Pauschaler Abzug s. nachf.)
(Pauschaler Abzug siehe nachfolgend DG-Abzug Schrägen)

Der Nutzflächenfaktor wird in diesem Bewertungsfall eingesetzt mit ca.:
Wohn-/Nutzfläche ohne allgemeines Treppenhaus.

Nutzung:	Ein- bis Zweifamilienhaus			
Faktor	EG, OG	0,78	(entspr. Abschlag in %	0,22
Faktor	DG Abzug Schrägen)	0,65	(entspr. Abschlag in %	0,35
Nutzung:	Nebengebäude: Lager o.ä.			
Faktor	EG	0,86	(entspr. Abschlag in %	0,14
Faktor	DG Abzug Schrägen)	0,65	(entspr. Abschlag in %	0,35

Berechnung	Wohn- und Nutzflächen				
A	**Wohngebäude - Ein- bis Zweifamilienhaus**				
Geschoss	BGF	Faktor		Wohnfläche, m²	
EG	112	0,78		87,36	
OG	112	0,78		87,36	
DG	0	Annahme:	nicht ausgebaut		
Summe				174,72	
	Wohnfläche		gerundet	**175,00**	m²
B	**Nebengebäude**				
Geschoss	BGF	Faktor		Nutzfläche, m²	
EG	68	0,86		58,48	
Summe				58,48	
	Nutzfläche		gerundet	**58,50**	m"

Anmerkung:
Aufgrund der Verwendung des vorbeschriebenen Nutzflächenfaktors ist nur eine ungefähre Angabe der Wohn- bzw. Nutzflächen möglich !

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Wohnhaus mit Nebengebäude.
Die zu bewertende Lage in Klein Dahlum.
Wohnnutzung: mittlere Ortslage. Allgemein einfache Lage im Landkreis.
Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3**
RND = Restnutzungsdauer RND **(SW-RL 2012, Anlage 4)**
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Ein-/Zweifamilienhaus	Baujahr um 1900	
	Alter ca.	älter 70 Jahre
	DWG	70 Jahre
	RND	11 Jahre im Mittel
Nebengebäude	Baujahr um 1900	
	Alter ca.	älter 60 Jahre
	DWG	60 Jahre
	RND	9 Jahre im Mittel

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

Relative Bestimmung der Alterswertminderung § 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	**Ein- bis Zweifamilienhaus**			
Baujahr:	um 1900	Alter rd.:	älter 70	Jahre
Mod. Bauahr gewählt:		Mod. Alter		Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernsierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzug des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.				

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	**Ein- bis Zweifamilienhaus**			
Baujahr:	um 1900	Alter rd.:	älter 70	Jahre
Mod. Bauahr gewählt:		Mod. Alter		Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernsierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzug des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.				

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)	max. Punkte	Bewertungsob	Bauteile gesamt o. nur teilweise Ausführg. ca.
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	vor 2000
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B Decken und Fußböden	2	0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	1	

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre Modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge, sowohl zwischen den Den Tabellen, als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.
Die Rundung erfolgt evtl. auf 5 Jahre, bzw., wenn nach sachverständiger Einschätzung angemessen.

Modernisierungsgrad

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

Ein- bis Zweifamilienhaus		Modernisierungsgrad:	1	Punkte
Baujahr	um 1900		Alter: älter 70	Jahre

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

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

7.3 Liegenschaftszins

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

7.4 Bewirtschaftungskosten

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

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.
Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.
Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

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

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,
da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.
Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

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

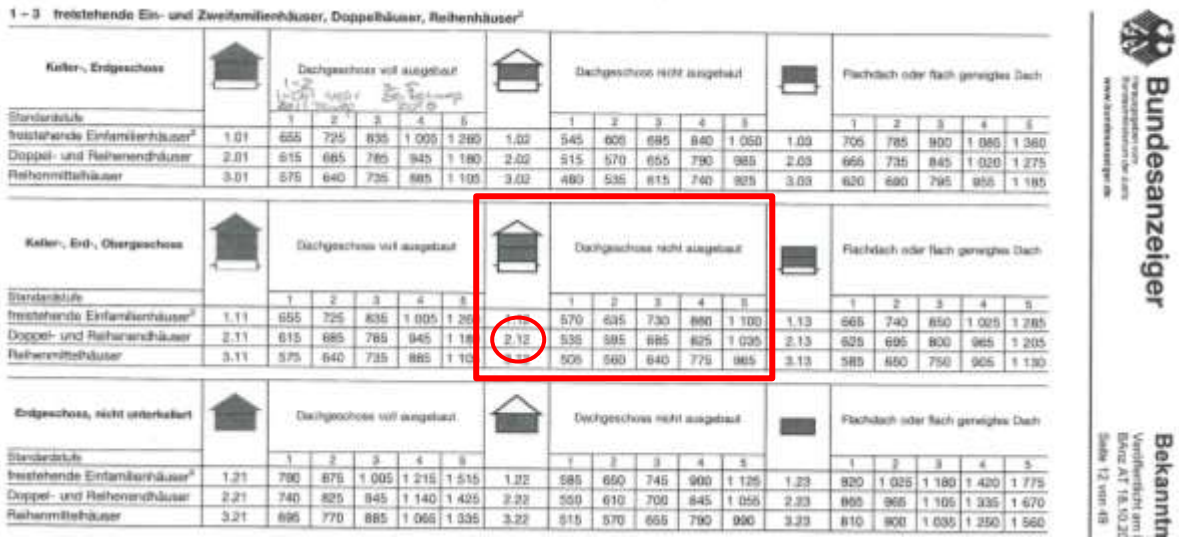
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:
Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards
Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen
Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010
Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt


1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.01	655	725	835	1 005	1 240	1.02	545	605	685	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275	
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195	
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.11	655	725	835	1 005	1 240	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130	
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	660	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670	
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 066	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560	

Bundesanzeiger

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ **3.12**	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	23					23
Dächer		10	5			15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen	7	4				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	30	58	12	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF	505	560	640	775	965

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Ein/Zweifamilienhaus	Typ:	3.12	
Baujahr:	um 1900	GND,Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	505	30	0,30	152
2	560	58	0,58	325
3	640	12	0,12	77
4	775	0	0,00	0
5	965	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	553

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B			
Gebäudeart:	Nebengebäude,Lager	Typ:	16.1	
Baujahr:	um 1900	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	50	0,50	175
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				175

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude			Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude			Ein- bis Zweifamilienhaus	Nebengebäude Lager o.ä.
Konstruktion			Massiv	Massiv
Geschosse			KG,EG,OG,DG o.Ausbau	EG
Nutzungsart			1-2 Wohnungen	Abstellen,Lager o.ä.
Baujahr -Ursprung		nach Aktenlage:	um 1900	um 1900
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6				
Alter		Jahre	älter 70	älter 60
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Moderniserungen				
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2			11	9
NHK 2010 - Typ :			3.12	16.1
Entspricht Gebäudetayp:			Reihenmittelhäuser	Kaltlager o.ä.
Standardstufe			im Mittel 1,8	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²			472,50	68,00
Kostenkennwert	€/m²	Faktor:	553	350
Anpassung:		1	553	175
Standardstufe überw. 2, teils einfacher				
Baupreisindex	2010 = 100 /02.2024=	1,828	1,828	1,828
Summe:			477.729	21.753
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND	11/70	9/60
Abschreibung linear, Angabe in %			84,00	85,00
entspricht		Faktor :	0,16	0,15
BGF/m² x Kostenkennw ert €/m² x Index - Altersw ertmin			76.437	3.263
Zuzüglich besonderer Bauteile		siehe 6. Baube	0	0
Summe			76.437	3.263
Vorläufiger Gebäudesachwert			76.437	3.263

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.3 Ergebnis Sachwert

	Zusammenstellung des Sachwertes		
	Grundstück: Nutzung/Bebauung: **Landwirtschaftsfläche: Garten o.ä.**	Grundbuch Blatt Laufende Nummer Flurstück	Klein Dahlum 88 **4** **5/4**
		Größe in² =	874
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	**5/4**	3.409
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	0
3	Gebäude		
3.1	unbebaut		0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		3.409
	Marktanpassungsfaktor :	1,00	Anpassung ist bereits
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		eroflgt,siehe Bodenwert
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		3.409
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		0
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	3.409

	Grundstück: Nutzung/Bebauung: **Überbauung durch Wohngebäude**	Grundbuch Blatt Laufende Nummer Flurstück	Klein Dahlum 88 **6** **6/4**
		Größe in ²:	17
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	**6/4**	510
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	0
3	Gebäude		
3.1	Wohngebäude	Teilüberbauung geringer Gebäudebereich zugeordnet zu 5/7	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		510
	Marktanpassungsfaktor :	0,95	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		485
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		0
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	485

	Grundstück: Nutzung/Bebauung: **Nebengebäude**	Grundbuch Blatt Laufende Nummer Flurstück	Klein Dahlum 88 **7** **8/6**
		Größe in ²:	105
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	8/6	3.150
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	0
3	Gebäude		
3.1	Nebengebäude		3.263
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		6.413
	Marktanpassungsfaktor :	0,95	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		6.103
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		0
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	6.103

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

	Grundstück:	Grundbuch	Klein Dahlum
	Nutzung/Bebauung:	Blatt	88
	Wohngebäude	Laufende Nummer	**9**
		Flurstück	**5/7**
		Größe in ²:	630
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	5/7	18.900
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	5.000
3	Gebäude		
3.1	Wohngebäude		76.437
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		100.337
	Marktanpassungsfaktor :	0,95	Anpassung ist bereits
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		erofIgt,siehe Bodenwert
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		95.493
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-10.000
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	85.493

Übersicht der einzelnen Flurstücke unter verschiedenen lfd. Nummern		
Sachwert marktangepasst		
Nutzung/Bebauung	BVZ, lfd. Nr.	
Landwirtschaftliche Fläche,: Garten o.ä.	4	3.409
Wohnbauland: Übebrauung Wohngebäude	6	485
Wohnbauland: Nebengebäude	7	6.103
Wohnbauland: Wohngebäude	9	85.493
Sachwert, marktangepasst gesamt:		95.490

Keine Innenbesichtigung:	Wagnisabschlag	
Mängel, Schäden u.a. konnen nicht eingeschätzt werden.		(fiktiv um 10%)
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,90
Sachwert mit Wagnisabschlag	Euro	**85.941**
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !		
Weitere vorhandene Mängel, Schäden uä. müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.		

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

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

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:
Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.
Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).
Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Bodenrichtwert	30	€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	107.260	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,50	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,03	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,70	
. Umrechnungskoeffizient abweich. Standardst	0,88	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,95	

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertebeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.
Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:
Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
Mängel und Schäden, Instandhaltung	
(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)	
Wohnhaus	
Nachfolgend Mindestreparaturen/Sanierung/Erneuerung auf Grundlage der eingeschätzten RND	
o Fachwerkkonstruktion verwittert, Farbabplatzungen, teils Holzbalken sanierungsbedürftig.	5.000
o Holzbalkonkonstruktion, sanierungsbedürftig	1.000
o Hauseingangstür: Verglasung beschädigt, gesamt überaltert.	750
o Angabe zu einem Leitungswasserschaden durch Dritte erfolgt. Eine Überpüfung und Bestätigung kann hier nicht erfolgen, da ohne Innenbesichtigung. Siehe Wagnisabschlag.	
Außenanlage:	
o Tor und Mauer sind stark sanierungsbedürftig oder Abbruch, Schieflage.	2.000
o Gartenbereich ist komplett verwildert. Lagerung Hasurat. Freimachen, reinigen.	750
Nebengebäude	
o Das Nebengebäude wirkt umfassend vernachlässigt u. überaltert aber funktional.	
Wertbeeinflussung Summe, Abzug:	9.500
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)	

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 10.000 Euro.
(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:
Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.
Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtig**t wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:
Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.
Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.
Grunddienstbarkeit, eingetragene Rechte (Leitungs- und Wegerecht) werden unter 16.2 ermittelt und berücksichtigt, soweit erforderlich.

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-Rl 4.2 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
lfd. Nr. 6,Gebäudefläche, Flurstück 6/4
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, überbaut durch Wohngebäude
Bauliche Außenanlagen, ohne eigene Anlage, enthalten in Flurstück 5/7 Pauschal rd.: 0.000 Euro.
lfd. Nr. 7,Gebäudefläche, Flurstück 8/6
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, Nebengebäude
Bauliche Außenanlagen, ohne eigene wertbildende Anlage Pauschal rd.: 0.000 Euro.
lfd. Nr. 9,Gebäudefläche, Flurstück 5/7
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, Wohngebäude
Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage Pauschal rd.: 5.000 Euro.

lfd. Nr. 4,Landwirtschaftsfläche/Gartenfläche, Flurstück 5/4
Nutzung, Bebauung: Einordnung als Gartenfläche, unbebaut
Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage Pauschal rd.: 0.000 Euro.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Stichtag 01.01.2024 = **mittlere Lage) 30,- €/m² für MD, e**inschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		MD

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	siehe nachfolgend.

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:
B01
Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.
B02
Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.
B03
Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.
Einschätzung: Anpassung erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.
(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegend)
B04
Zuschnitt / Nutzung:
Einschätzung: in etwa lagetypisch, ohne weitere Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne
Sonstige Anpassung siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert					
Grundbuch:	**Klein Dahlum**	Blatt:		**88**	
Lfd. Nummer	**6**	Gemarkung:		Klein Dahlum	
Flur	1	Flurstück		**6/4**	
Nutzung	wohnen	Größe:		17 m²	
B-Plan	§34 BauGB	Bebauung		Überbauung Wohngebäude	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				30 MD	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	30	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	30	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MD	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	30,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	30,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				30,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	17	m²
Bodenwert :				**510**	EUR

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Bodenwert					
Grundbuch:	**Klein Dahlum**	Blatt:		**88**	
Lfd. Nummer	**7**	Gemarkung:		Klein Dahlum	
Flur	1	Flurstück		**8/6**	
Nutzung	wohnen	Größe:		105	m²
B-Plan	§34 BauGB	Bebauung		Nebengebäude	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				30 MD	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	30	EUR/m²
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	30	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MD	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	30,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	30,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				30,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	105	m²
Bodenwert :				**3.150**	EUR

Bodenwert	Wohnbauland/Mischnutzung				
Grundbuch:	**Klein Dahlum**	Blatt:		**88**	
Lfd. Nummer	**9**	Gemarkung:		Klein Dahlum	
Flur	1	Flurstück		**8/6**	
Nutzung	wohnen	Größe:		630	m²
B-Plan	§34 BauGB	Bebauung		Wohngebäude	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				30 MD	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	30	EUR/m²
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	30	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MD	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	30,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	30,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				30,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	630	m²
Bodenwert :				**18.900**	EUR

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Bodenwert					
Grundbuch:	**Klein Dahlum**	Blatt:		**88**	
Lfd. Nummer	**4**	Gemarkung:		Klein Dahlum	
Flur	1	Flurstück		**5/4**	
Nutzung	-Plan: Landwirtschaftsfläch	Größe		874	m²
B-Plan	Kein B-Plan, §35 BauGB	Bebauung		Garten, unbebaut	
F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft				
Einordnung SV:	Die Fläche wird als Garten o.ä. eingeordnet, aufgrund der angrenzenden Nutzungen, Größe u.a.				
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					EUR/m²
Allgemeine Lage, Bodenrichtwert als Ausgangswert :			=	30	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Einordnung als Hausgarten o.ä., Lage im Außenbereich, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Angabe Grundstücksmartdaten 2024, veröff. D.d. Gutachterausschuss Angaben : 1,1(min)-25,1(mMax) €/m², Median = 6,0 €/m²					
	Mittlerer Faktor	BRW /m			
Berechnung:	0,13	30,00	=	3,90	
Mittelwert als Ausgangswert erscheint plausibel.			=	3,90	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
Sonstiges		Verkehslärm	x	1,00	
GFZ	unbebaut	unbebaut	x	1,00	B02
Fläche (m²)		größer	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	kein Wohnbauland	x	1,00	
Einordnung Sachverständiger: Gartenfläche, aktuell nicht bebaubar. Siehe nachfolgend Nutzung.		Hausgarten/Eigentumsgarten			
Nutzung :		Gartenfläche	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :		gerundet ca.:	x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	3,90	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	3,90	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				3,90	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	874	m²
Bodenwert :				**3.409**	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)					
	Besichtigung:	**Nur Aussenbesichtigung**			
	Bebauung	**Ein- bis Zweifamilienhaus, Nebengebäude**			
	Lage:	**Klein Dahlum**			
Kellergeschoss		unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca.	1965
Baujahr :	Ursprung	um 1900		Modernisg.-Punkte:	1
Restnutzungsdauer (RND):		RND,Jahre ca:	11	Alter in Jahren:	älter 70
Wohnfläche, m² :	rd.	175,0		bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m² :		30	MD	Standardstufe	1,8
Grundstücksgröße, m² :		752	(17+105+630)	Nebengebäude	1
Gartenfläche		Flurstück 5/7	wird separat als Gartenfläche bewertet.		
Grundstücksmarktdaten 2024		Landkreis	Wolfenbüttel		
Vergleichsfaktoren (entspricht)		Ein- bis Zweifamilienhaus		(am ehesten zutreffend)	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :			(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :		950	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)		
		(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem.	30	€/m²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:			Klein Dahlum	0,95
Grundstück :	. Fläche, m² =	752	Mittelwert =	750	
	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:				1,00
	. Zuschnitt	eingeschränkt:	verwinkelt	Einschätzg. SV:	0,90
Gebäude :	Konstruktion:	massiv	u. Fachwerk		1,00
Grundriss	.			Anpassg. fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	1,8	Korrektufaktor G.-marktdaten:			0,82
	. Keller	unterkellert		Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt				
Modernisierung/	. Nicht modernisiert		1	Punkte	1,00
	berücksichtigt auch unter Einordnung Standarstufe				
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obejektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wohnfläche, m² :	175,0		Mittelwert von :	140	
	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:				0,84
Garage	. Anzahl Garagen:		siehe Nebengebäude		1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Faktor:		0,59
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :					
950	x	0,59	=	559	€/m²
559	x	175,0	=	97.909	
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Abzüglich :	2.700	=	95.209	Euro	
Vergleichswert:			95.209	Euro	
Zuschlag Gerätehaus, abgeleitet aus Sachwert, 9.2 im Gutachten:					Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.				0	
Zwischensumme Zuschläge:				0	
95.209	+	-10.000	=	85.209	Euro
Vergleichswert vorläufig, Summe =				85.209	Euro

Besonderheiten:	. Keine Innenbesichtigung	Wagnisabschlag	
	. Mängel, Schäden u.a. konnen nicht eingeschätzt werden.		(fiktiv um 5-10%)
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,900
Vergleichswert	**mit Wagnisabschlag**	**76.688**	Euro
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !			
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.			

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten				
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1				
Bewertungsobjekt:			Bewertungsobjekt	
Ein- bis Zweifamilienhaus	Stichtag:		25.06.24	
BRW:	MD		30	€/m²
Baujahr :	modifiziert		1965	
Wohnfläche:			175,0	m²
Grundstücksgröße:			752	m²
Standardstufe			1,8	
Garage			1	
Grad der Unterkellerung in%		kleiner	100	%
Lage i.Kreis:	Klein Dahlum		1	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmartkdaten: Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte	
BRW:		125	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1984	
Wohnfläche:	mittlerer Wert	138	m²
Grundstücksgröße:		750	m²
Standardstufe		2,5	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%		78	%
Lageklassefaktor		2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit besonderer Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück des Grundbuchs einzeln geschätzt werden
Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter mehreren laufenden Nummern eingetragen.

Nachfolgend werden die Flurstücke entsprechend **rechnerisch** unterteilt,
Gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Anmerkung:
Bei einer eventuellen Grundstücksteilung (z.B. Flurstück 8/6 als eigenständiges Grundstück) müssten die dann entstehenden Gegebenheiten neu bewertet werden. Dies betrifft z.B. erforderliche Abstände zu Gebäuden u.a., Zuwegungen und grundsätzliche Klärung und Festlegung durch das Bauamt über eine eventuelle weitere Bebaubarkeit.
Weiterhin bestehen in Teilbereichen evtl. Überbauungen durch die Gebäude (Flurstück 6/4) die zu berücksichtigen sind.
Für die Verkehrswertermittlung wurde hier von einer gesamten Nutzung der 3 Flurstücke (lfd.Nr. 6,7,9) ausgegangen.
Zum jetzigen Zeitpunkt kann wie vor beschrieben, für eine Verkehrswertermittlung der einzelnen Flurstücke nur eine rechnerische Ermittlung erfolgen.
Ausgenommen werden kann das Flurstück 5/7, aufgrund der Lage und Nutzung als Landwirtschaftliche- bzw. Gartenfläche.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Laufende Nummer 4 des Bestandsverzeichnisses
Flurstück 5/4
Größe 874 m²
Nutzung/Bebauung Landwirtschaftsfläche, Einordnung als unbebaute Gartenfläche.
Der Verkehrswert wird aus dem Boden- bzw. Sachwert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 12.3. im Gutachten.
Bodenwert = 3.409 Euro
Außenanlage = 0 Euro
Verkehrswert gerundet = 3.400 Euro

Laufende Nummer 6 des Bestandsverzeichnisses
Flurstück 6/4
Größe 17 m²
Nutzung/Bebauung Wohnbauland, Überbauung durch Wohngebäude.
Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 9.3 im Gutachten.
Sachwert, marktangepasst = 485 Euro
Mit Wagnisabschlag -10% da ohne Innenbesichtigung = 436 Euro
Verkehrswert gerundet = 440 Euro

Laufende Nummer 7 des Bestandsverzeichnisses
Flurstück 8/6
Größe 105 m²
Nutzung/Bebauung Wohnbauland, Nebengebäude.
Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 9.3 im Gutachten.
Sachwert, marktangepasst = 6103 Euro
Mit Wagnisabschlag -10% da ohne Innenbesichtigung = 5.493 Euro
Verkehrswert gerundet = 5.500 Euro

Laufende Nummer 9 des Bestandsverzeichnisses
Flurstück 5/7
Größe 630 m²
Nutzung/Bebauung Wohnbauland, Wohngebäude.
Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 14.1 im Gutachten.
Vergleichswert = 85.209 Euro
abzüglich Flurstück 6/4, lfd.Nr. 6 - 440 Euro
abzüglich Flurstück 8/6, lfd.Nr. 7 - 5.500 Euro
Summe = 79.269
Mit Wagnisabschlag -10% da ohne Innenbesichtigung = 71.342 Euro
Verkehrswert gerundet = 71.500 Euro

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 4 = 3.400 Euro
Laufende Nummer 6 = 440 Euro
Laufende Nummer 7 = 5.500 Euro
Laufende Nummer 9 = 71.500 Euro
Summe = 80.840 Euro

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr.1 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
-nur Flurstück 5/5 (aktuell 5/7) Flur 1 belastend- Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Kabelrecht) für Abwasserversorgung Schöppenstedt. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2002, eingetragen am 18.07.2002
Lfd. Nr.5 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke BVNr. 8 (Flurstück 5/6 Flur1) und BVNr. 3 in Blatt 83 (Flurstück 5/1 Flur1). Gemäß Bewilligung vom 21.08. und 06.11.2014), eingetragen am 13.11.2014.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Lfd. Nr.6 der Eintragungen, lfd. Nr.6,7,9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 25/23) …Eingetragen am 29.08.2023.

Die nachfolgenden Grunddienstbarkeiten werden gemeinsam bewertet, da sie in demselben Bereich angeordnet sind.

Lfd. Nr.1 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
-nur Flurstück 5/5 (aktuell 5/7) Flur 1 belastend- Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Kabelrecht) für Abwasserversorgung Schöppenstedt. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2002, eingetragen am 18.07.2002
Kurzbeschreibung Leitungs- und Kabelrecht:
Der Verlauf des Leitungsrechts ist in dem der Dienstbarkeitsbewilligung anliegenden Lageplan unvermaßt angegeben. Die Maße und Fläche werden durch den Sachverständigen anhand des Lageplans nachfolgend ermittelt.
Schutzstreifen ist je mindestens mit 2,0 m Breite angegeben. Dort darf keine Bebauung noch beeinträchtigende Einwirkungen vorgenommen werden.
und
Lfd. Nr.5 der Eintragungen, lfd. Nr.9 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke BVNr. 8 (Flurstück 5/6 Flur1) und BVNr. 3 in Blatt 83 (Flurstück 5/1 Flur1). Gemäß Bewilligung vom 21.08. und 06.11.2014), eingetragen am 13.11.2014.
Kurzbeschreibung des Geh- und Fahrrechts:
Der Käufer Flurstück 5/7 räumt Eigentümer Flurstück 5/1 u. 5/6 das Recht ein, die im anliegenden Lageplan grün gekennzeichneten Fläche zum Gehen und Fahren zu nutzen.
.
Die Fläche ist in dem an liegenden Lageplan eingezeichnet und befindet sich im nordwestlichen Flurstücksbereich.

Wirtschaftliche Vorteile:
(z.B. Vereinbarung über regelmäßige Entschädigungszahlungen o.ä.)
Regelmäßige Zahlungen: sind nicht bekannt, wird somit ohne Zahlungen angenommen.

Wirtschaftliche Nachteile:
1. Einschränkung des belasteten Grundstücks in seiner baulichen und sonstigen Nutzung:
Vertretbare Beeinträchtigung der baulichen Nutzbarkeit in dem belasteten Bereich des Flurstücks
da eine Bebaubarkeit bzw. Bauerweiterung in dem Bereich grundsätzlich aufgrund, der Gesamtsituation, nicht sinnvoll möglich eingeschätzt wird.

2. Einschränkung durch die Nutzungsbedingte Immissionen aller Art:
Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

Flächenermittlung:
Flächenermittlung des betreffenden Bereichs: .
Angabe der textlichen Beschreibung bzw. aus Liegenschaftskarte schraffierter Bereich gemessen:
Länge x Breite im Mittel um: 14,00x7,00 + 10,00x10,00 = 198,00 m. Entspricht einer Fläche von 198,00 m²

Anteil am Grundstück:
Grundstücksfläche Flurstück 5/7 (5/5) = 630 m²
Belasteter Grundstücksbereich: 198 m²
Entspricht rd. 31,42 % der Grundstücksfläche.

Lage des Bereichs:
Nordwestlicher Bereich, gemäß Lageplan, Anlage.
Abschlag nach sachverständiger Einschätzung für Einschränkung:
Abschlag gewählt rd. 20% da Nutzung als Verkehrsfläche o.ä. in dem Bereich möglich, eine Bebauung nicht möglich ist.

Berechnung der Baulast als Belastung für das Flurstück 237/39
Ausgangsdaten:
Grundstücksgröße = 630 m²
Belastete Teilfläche ca.: 198 m²
Prozentualer Anteil am Grundstück rd. 31,42 %
Unbelasteter Bodenwert: 30,- €/m² (siehe 11.)
Entschädigung : 0,- Euro
Weitere Marktanpassung: 0 % (Siehe Bodenwertermittlung)

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Abschlag gesamt : -10%
Berechnung :
Bodenwert des gesamten Grundstücks = 18.900 Euro
Wert Außenanlage pauschal = 0,00 Euro
Gesamt = = 18,900 Euro
Wirtschaftlicher Nachteil -10% = 1.890 Euro

Gesamtwert Grunddienstbarkeiten ermittelt gerundet mit: 1.900 Euro.

Der Wert muss von dem Verkehrswert zusätzlich in Abzug gebracht werden, wenn die eingetragenen Rechte weiterhin Bestand haben.
Betreffend Grunddienstbarkeiten lfd.Nr. 1: Leitungs- und Kabelrecht und lfd.Nr. 5: Geh- und Fahrrecht gesamt.

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung zusätzlich wertmindernd aus.
Auftragsgemäß werden vorhandene Belastungen in Abteilung II im Gutachten nicht zusätzlich auf den Verkehrswert angerechnet und hier separat ermittelt:
Sollten die zuvor aufgeführten Grunddienstbarkeiten weiterhin Bestand haben ist der ermittelte Wert in Abzug zu bringen.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:
Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Klein Dahlum, Flur 1, Flurstücke 5/4,6/4,8/6,5/7.
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
Es sind Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vorhanden:
Baulastenblatt Nr.: 7, Flurstück 5/7. Art d.Baulast: Grenzbaulast, Grenzabstand halten
Baulastenblatt Nr.: 111, Flurstück 5/4. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 112, Flurstück 5/7. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 113, Flurstück 6/4. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr.: 114, Flurstück 8/6. Art d.Baulast: Vereinigungsbaulast

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus. In den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits enthalten.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht**.**
Weitere wertbeeinflussende Umstande die Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a., insbesondere den Gebäudeinnenbereich betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt oder nicht beurteilt und nur unbestätigt angenommen werden. Dies gelten ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.
Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.
Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Klein Dahlum Blatt 88, Am Meerbrunnen 1 besteht aus den Flurstücken 5/4,6/4,8/6,5/7. Flur1, Gemarkung Klein Dahlum und ist bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude. Es wird angenommen, dass 1-2 Wohnungen im

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Wohngebäude angelegt sind. Augenscheinlich handelt sich gesamt um einen Teil einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle.

Das Flurstück 6/4 ist vollständig überbaut. Es wird auf Grundlage der Örtlichkeit unbestätigt angenommen, dass das Flurstück durch das Wohngebäude überbaut ist.
Flurstück 5/4 liegt im bzw. angrenzend an den Außenbereich und wird als Gartenfläche eingeordnet.

Die Flurstücke und die Gebäude wurden wie vor beschrieben im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung nur eingeschränkt in Teilbereichen besichtigt. Dies gilt ebenfalls für den Außenbereich, der stark verwildert und zugewachsen ist und einen Zutritt nur in Teilbereichen zuließ. Nach dem äußeren Eindruck wird ein längerer Leerstand angenommen, aufgrund des gesamt stark vernachlässigten und verwilderten Außenbereichs und Gebäudes.
Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem überwiegend baulich standsicheren Zustand.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch einfach und gesamt nicht zeitgemäß eingeordnet.
Mit rund 175 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung d. Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Obergeschoss.
Modernisierung wurden nicht bekannt gegeben und sind auch nach dem äußeren Eindruck nicht signifikant erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre und darüber hinaus betreffend.
Das Nebengebäude ist nutzungs- und baujahrtypisch einfach gestaltet, vernachlässigt und erscheint ebenfalls nicht modernisiert.

Die Grundstücksflächen sind unregelmäßig, teils abgewinkelt geschnitten, mit stark vernachlässigter und verwilderter Außenanlage. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich führt direkt zur Garage.
Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von gesamt 752 m², zusätzlich der Fläche für das Flurstück 5/4, die als Gartenfläche eingeordnet wird.
Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Klein Dahlum als einfache Lage im Landkreis Wolfenbüttel eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 30,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:
Verweis auf 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke.
Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 4	= 3.400 Euro
Laufende Nummer 6	= 440 Euro
Laufende Nummer 7	= 5.500 Euro
Laufende Nummer 9	= 71.500 Euro
Summe	**= 80.840 Euro**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Klein Dahlum
Blatt	88
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	**4**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	5/4
Erholungsfläche	Hillstieg
Größe	874 m²
Tatsächliche Nutzung:	Fläche der Landwirtschaft, Einordnung als Gartenfläche.
Laufende Nummer	**6**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	6/4
Gebäude- und Freifläche:	Dorfstraße 8
Größe	17 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Überbauung Wohnhaus
Laufende Nummer	**7**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	8/6
Gebäude- und Freifläche:	Am Meerbrunnen 1
Größe	105 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Bebauung Nebengebäude
Laufende Nummer	**9**
Gemarkung	Klein Dahlum
Flur	1
Flurstück	5/7
Gebäude- und Freifläche:	Am Meerbrunnen 1
Größe	630 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt gesamt mit rd**. 80.840** Euro (unbelastet).

Einzelwerte (rechnerisch) der Flurstücke, gemäß laufender Nummern im Bestandsverzeichnis BVZ:
Lfd. Nummer 4, Flurstück 5/4 entspricht rd 3.400 Euro.
Lfd. Nummer 6, Flurstück 6/4 entspricht rd. 440 Euro.
Lfd. Nummer 7, Flurstück 8/6 entspricht rd. 5.500 Euro.
Lfd. Nummer 9, Flurstück 5/7 entspricht rd. 71.500 Euro.

Es sind Grunddienstbarkeiten vorhanden, die sich zusätzlich wertmindernd auswirken, siehe 16.1.
Gesamtwert Grunddienstbarkeiten ermittelt gerundet mit: 1.900 Euro.

Der Wert muss von dem Verkehrswert zusätzlich in Abzug gebracht werden, wenn die eingetragenen Rechte weiterhin Bestand haben. Betreffend Grunddienstbarkeiten lfd.Nr. 1: Leitungs- und Kabelrecht und lfd.Nr. 5: Geh- und Fahrrecht gesamt.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

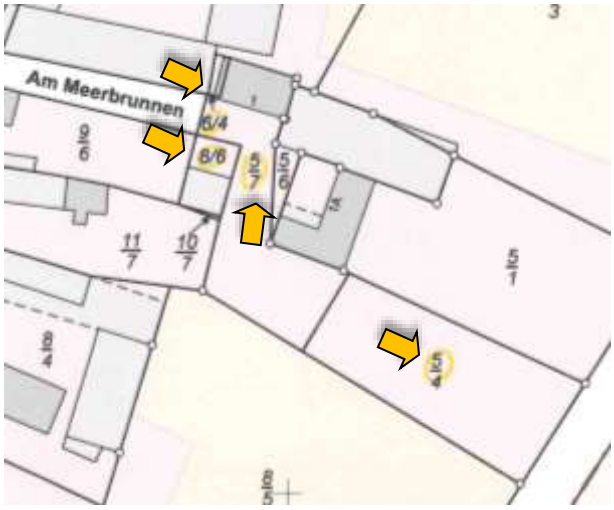
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 10.09.2024 Sachverständiger

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

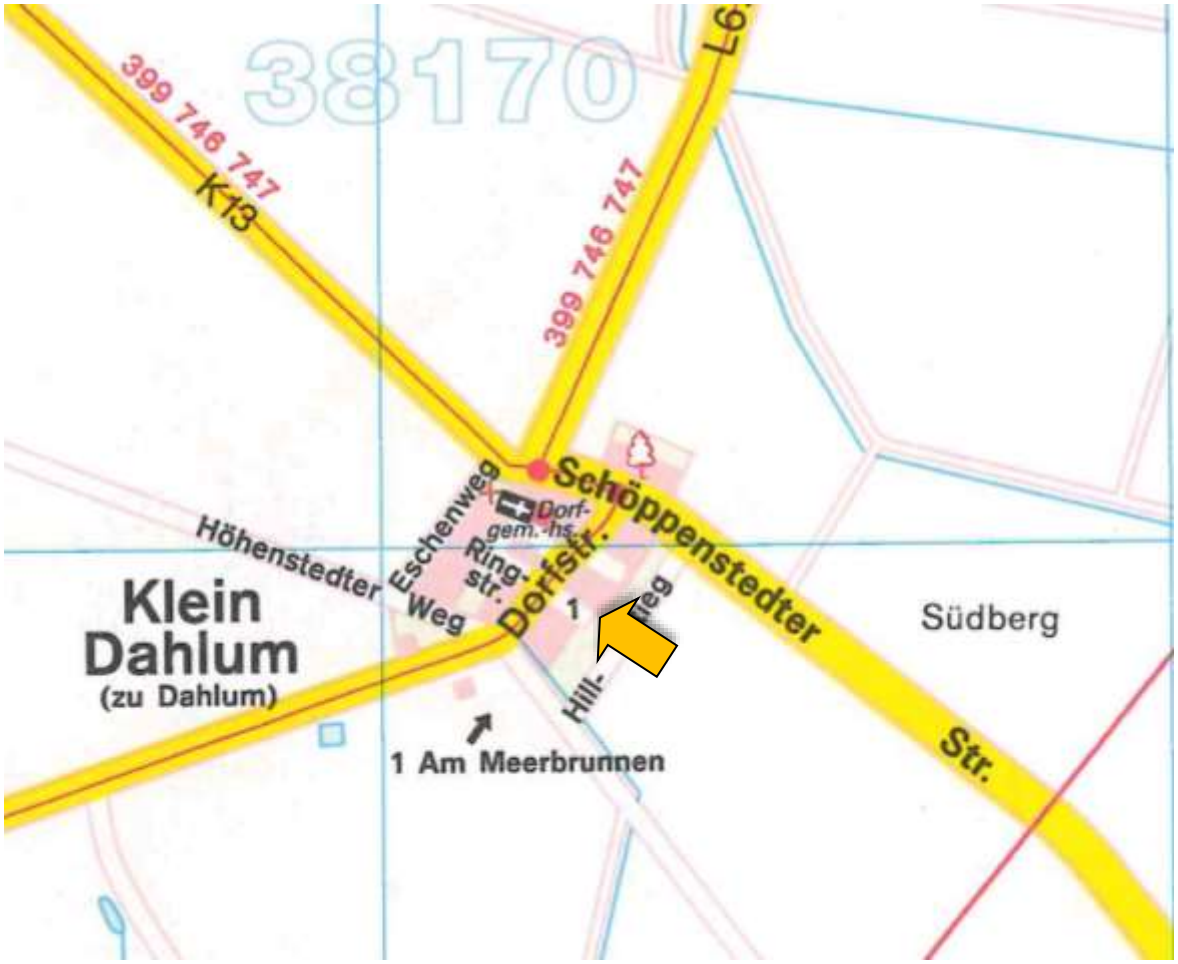
18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Übersicht Umgebungsbereich

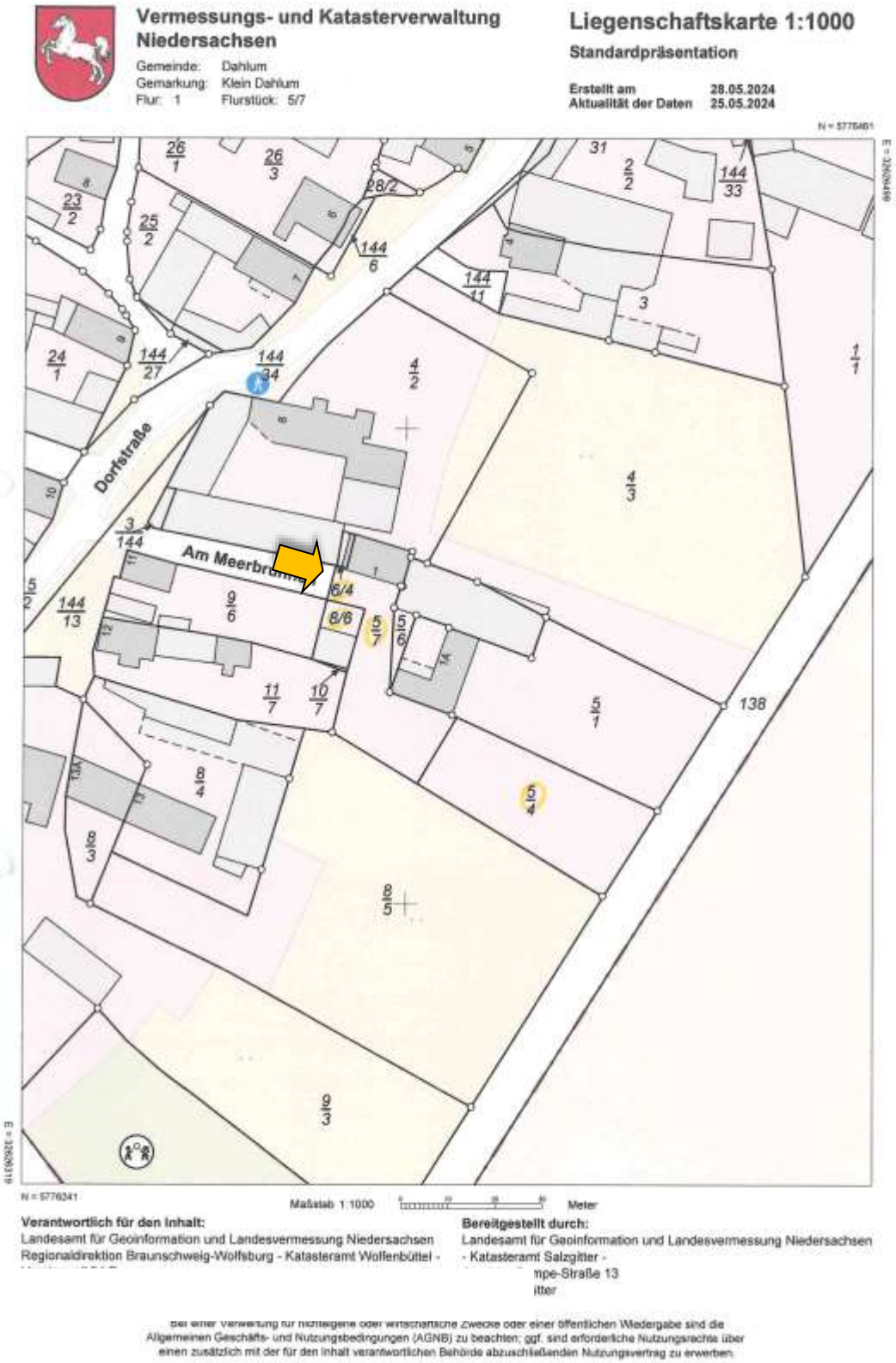




Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

19. Liegenschaftskarte

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



Bei einer Verwertung für nichtprivate 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.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

Zur Übersicht werden unter 20. oder 21. Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen, sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

21. Sonstige Anlagen

Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.
Grundrisse unmaßstäblich Bestand, Auszug aus der Liegenschaftskarte als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen wurden nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Klein Dahlum
Blatt 88,
BVZ lfd. Nr.4,6,7,9

Gemarkung
Klein Dahlum
Flur 1
Flurstücke
5/4,6/4,8/6,5/7
Am Meerbrunnen 1

Bebauung:

Ein- bis
Zweifamilienhaus,
Nebengebäude

Flurstück 5/4 =
Unbebaute
Gartenfläche im
Außenbereich §35

Zufahrtbereich zum Grundstück



Grundstückszugang mit Zufahrt



Flurstück 8/6 mit Nebengebäude bebaut



Flurstück 5/4, unbebaute Fläche im Außenbereich

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.

Wohngebäude (Flurstück 5/7)









Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Überbauung Wohngebäude (Flurstück 6/4)

Es wird angenommen dass das Flurstück 6/4 durch das Wohngebäude überbaut ist.





Überblick Gebäudezustand Bauteile, Auszug Mängel und Schäden













Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen











Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Nebengebäude







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Aussenanlage









Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Flurstück 5/4, Lage im Außenbereich (Angabe im Flächennutzungsplan §35 BauGB). Eingeordnet als Gartenfläche o.ä.







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen