

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, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Börßum Blatt 817 unter laufender Nummer 2
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 23 K 25/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung.**
Wertermittlungstichtag: **17.12.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Wohnbauland bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage.



Nordostansicht Wohngebäude



Nordwestansicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **274.000** Euro (unbelastet)

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Börßum 817
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Börßum
Flur	7
Flurstück	479/17
Gebäude- und Freifläche	Mühlenweg 16
Größe	2003 m²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

(Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilienhaus
Baujahr um: 1956 (nach Aktenlage)
Wohnfläche ca.: 159 m²

Nebengebäude mit Garage
Baujahr um: 1956 (nach Aktenlage)
Nutzfläche ca.: 98 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit 4 Jahren leerstehend, nicht bewohnt und nicht vermietet.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben 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

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 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten 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 Gutachtauftrages 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.

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 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.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Wolfenbüttel, Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel

Auftrag

Beschluss vom 14.11.2024

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Börßum Blatt 817

Bestandsverzeichnis Laufende Nr.2:

Gemarkung Börßum, Flur 7, Flurstück 479/17, Gebäude- und Freifläche, Mühlenweg 16, Größe 2002 m²

Geschäftsnummer **NZS 23 K 25/24**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

17.12.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Eine Vertreterin der Schuldnerin in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 17.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 17.12.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe seit 4 Jahren leerstehend, nicht bewohnt und nicht vermietet.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht

Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör: ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

„Aktuell sind keine Verfahren anhängig für das angefragte Grundstück“.

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.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Wolfsburg:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Neubau eines Landarbeitereigenheimes, Baubescheid vom 14.07.1955.
- Neubau einer Garage, Bauschein vom 23.08.1954.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis aus dem Jahr 2022 eingesehen. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht eine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Börßum Blatt 817

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.

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Wolfenbüttel

Ort/Einwohnerzahl

Börßum ist mit rd. 2800 Einwohnern ein Teil der Samtgemeinde Oderwald in Niedersachsen mit gesamt ca. 6700 Einwohnern.

Verkehrslage

Börßum liegt relativ verkehrsgünstig. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfenbüttel ca.11 km,
ca. 7 km bis Schladen.
Bahnhof: ist in Schladen und Wolfenbüttel vorhanden.
Autobahn: Gute Verbindung zur A36 ca. 8 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch
weitere Straßenverbindungen zufriedenstellend.
Bus: Eingeschränkte Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Nur eingeschränkt in Börßum vorhanden. Umfangreich in verschiedenen Fachrichtungen, mit
Krankenhaus in Wolfenbüttel vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
In Börßum nur eingeschränkt den Grundbedarf betreffend vorhanden. Versorgung über den
Grundbedarf hinaus in Wolfenbüttel umfangreich vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender
Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Ortsrandbereich. 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 im östlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum
öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 2, Gebäude- und Freifläche Mühlenweg 16, Flur 7, Flurstück 479/17

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage.

Grundstücksform: flächig, unregelmäßig, nahezu dreieckig.
Größe: 2002 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im
allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich annähernd größere
Flächengröße.
Topographie In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, südlich im bebauten
Bereich überwiegend in etwa eben, dann stark nach Norden abfallendes
Gelände, Höhenunterschied um mindestens eineinhalb Geschosse.
Baugrund Augenscheinlich 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.2 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 25/24). Eingetragen am 30.08.2024.

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.

Das Nebengebäude besitzt gemäß der Grundrissdarstellung eine Garagennutzung. Auffällige Verschmutzungen waren im Rahmen der Besichtigung nicht offensichtlich erkennbar, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Börßum, Flur 7, Flurstück 479/17

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.g. Grundstück ist im **Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen**“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Landkreis Wolfenbüttel:

Bebauungsplan: ist nicht vorhanden.

Beurteilung gemäß §34 BauGB:

Flächennutzungsplan: Darstellung als WA, mittlere GFZ 0,3

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und 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 ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Börßum Blatt 817, Mühlenweg 16 besteht aus dem Flurstück 479/17, Flur 7, Gemarkung Börßum und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude mit Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.



5.3 Einfamilienhaus

Es ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt, als Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, unweit des öffentlichen Straßenbereichs. Das Gebäude ist unterkellert und kann grundsätzlich in Teilbereichen zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
 Gebäudeart NHK: Typ 1.01 (unterkellert, EG, DG ausgebaut
 Baujahr: um 1956, nach Aktenlage.



Nutzung: 1 Wohnung.
 Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	voll unterkellert, Teilbereich Räume zu Wohnzwecken grundsätzlich nutzbar.
Erdgeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	ausgebaut,
Spitzboden	ausgebaut, nicht zum ständigen Aufenthalt nutzbar gem. NBauO
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Putz. Gauben Verkleidung mit Faserzementplatten, evtl. asbesthaltig vor 1990
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfach.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, älter fiktiv vor 1980.
Wärmeschutz	Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, teils 3-fach und isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: um 2014
Haustür:	Holzelement, teilverglast. Ausführung: mittel, vor 2012.
Innentüren	Rahmen-Füllungskonstruktionen. Ausführung: gut, vor 2012.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Putz ohne Oberbeläge.
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Putz.
Treppen	Holzkonstruktionen vom EG-DG. KG-EG massiv. Ausführung: einfacher, Ursprung.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Holzdielen aufgearbeitet.
Fliesen:	Boden: Bäder, Küche, Flur. Wand: Bäder, Teilbereiche deckenhoch, teils halbhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche bodengleich. Ausstattung: individuelle Gestaltung, höherwertig um 2014.
Bad DG	WC-wandhängend, 2x Waschtisch, Dusche bodengleich. Ausstattung: gut um 2015.
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper. Fußbodenheizung Küche u. Bad Ausführung: gut 2012.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Stand 2014.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung.
Balkon:	EG: Holzstützenkonstruktion mit einfacher Holzbrettbrüstung

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1990.
 Außenwand: vor 1980
 Fenster: um 2014
 Augenscheinlich und nach Angabe mit nachträglichen Verbesserungen,
 gesamt in verschiedenen Bereichen (Fassaden- u. Dachdämmung nicht
 zeitgemäß.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe der Vertreterin der Schuldnerin werden nachfolgend ungeprüft ohne detaillierte Prüfung, z.B. durch Bauteilöffnungen o.ä. wiedergegeben. Prüfung augenscheinlich und nach Plausibilität:

2012-2014 Erneuerung in den Bereichen:
- Elektrik und Sanitärinstallationen
- Bäder komplett
- Heizung komplett mit Kessel und Leitungsinstallationen.
- Fensterelemente, teils 3-fach verglast.
- 2 Kelleraußenwände freigelegt und gegen Feuchtigkeit abgedichtet.
Sonst sind keine Modernisierungen erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre betreffend.

Instandhaltung Instandhaltungsstau mit Reparaturen und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere (Fenster, Bäder), Ausstattung. Einfache Ausstattung im Bereich der Außenwände und Dämmungsstandard.

5.4 Nebengebäude mit Garage

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart: entspricht am ehesten: NHK Typ 16.1 Kaltlager,
Baujahr um: 1956
Nutzung: Lager, Kfz-Stellplatz
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erd-/Hanggeschoss Lager mit Kfz-Stellplatz.
Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä., Holzbalkendecke
Fassade: Putz.
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Flachdach mit Bahnenabdichtung.
Fenster u. Außentüren Fenster: Holzelemente, isolierverglast vor 1995
Tür: Holzelement.
Tore: Holztor, 2-flügelig, sehr einfache Konstruktion.
Bodenbelag: Beton.
Sanitäreinrichtungen WC: Waschtisch, WC-bodenstehend, einfache Ausstattung.
Sonstige technische Ausstattung
Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss.
Durchgeführte Umbauten/Modernisierung:
Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau umfassend vorhanden.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.



Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.5 Sonstige Garagengebäude o.ä. nicht vorhanden. Gartenhaus o.ä. siehe Außenanlagen.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus

Kellergeschoss Hangbereich:

- o Treppenabgang von außen zum Kellerbereich bzw. Nebengebäude sanierungsbedürftig.
- Pauschal berücksichtigt zur Erlangung der RND.

- o Eingangsflur im Decken- u. Wandbereich unter Eingangspodest, eindringende Nässe durch Undichtigkeit Decken. Umfassend sanierungsbedürftig.
Eingangsflur als Außenzugang stark sanierungsbedürftig: Nässe in Decke- und Wandbereichen, Putzabplatzungen, Ausblühungen, stark erhöhte Feuchtigkeit.
Umfassend sanierungsbedürftig (Putz abschlagen, Trocknung, Erneuerung Oberbeläge Mindestreparatur/ Sanierung alterswertgemindert auf Grundlage d. eingeschätzten RND
- o 1 Zimmer im Hangbereich Ausbau mit Oberbelägen durch Nässe stark geschädigt, Sanierungsbedürftig wie Eingangsflur.
1 weiteres ausgebauten Zimmer: Nässeschäden, Ausbau ist ebenfalls sanierungsbedürftig.
Mindestreparatur/ Sanierung alterswertgemindert auf Grundlage d. eingeschätzten RND
- o Außenabdichtung Kelleraußenwand: nach Angabe wurde die Kelleraußenwand in Teilbereichen freigelegt und nachträglich abgedichtet in Eigenleistung.
Der obere Abschluss ist nicht fachgerecht erstellt und muss angearbeitet werden.
Erdgeschoss
- o Die Treppe zum Wohngebäude ist sanierungsbedürftig. Im Bereich der Mauerabdeckung nicht fachgerecht erstellt: fehlender Überstand der Abdeckung, Außenputz min. Anstrich.
- o Balkon: die vorgestellte Holzstützenkonstruktion ist stark durch Fäulnis geschädigt, augenscheinlich nicht mehr ausreichend standsicher. Sanierung erforderlich.
- o Küche: Wasserflecken in Teilbereichen schwach sichtbar. Nach Angabe Folge von Wasserschaden aus 2022, der aber repariert wurde.
- o Treppenflur Renovierungsbedarf: Fehlender Schlussanstrich der Wände.
Treppenstufen Anstrich nicht ausreichend versiegelt, Anstrich bzw. Versiegelung erneuern.
Mindestreparatur bzw. Erneuerung, alterswertgemindert auf Grundlage der eingeschätzten RND
- o Dachboden
Die Wand- und Deckenverkleidung mit Paneele sind überaltert. Dachfenster mit Farbabplatzungen. Nutzung als Aufenthaltsraum gem. NBauO §43 nicht genehmigungsfähig: zu steiler sehr schmaler Treppenzugang, natürliche Belichtung nicht ausreichend. Keine Anrechnung auf die Wohnfläche, berücksichtigt u. 14.1 mit Pauschale für Ausbau.
Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND Fassade:
- o Farbablösungen in Teilbereichen, Reparaturbedarf.
Nebengebäude mit Garage
- o Putzfassade großflächig mit sehr starken Abplatzungen.
- o Die Holztore sind überaltert mit signifikanten Fäulnisschäden, verwittert.
Erneuerung, alterswertgemindert auf Grundlage der eingeschätzten RND
Außenanlage
- o Stark verwildert und vernachlässigt. Kleinpauschale für freimachen u. Kleinreparaturen

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.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere, teils bessere Ausstattung (Fenster, Bäder), Teilbereiche einfacher: Fassade Standardstufe im Mittel um 2,5

Nebengebäude: einfach, baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: mittlerer Modernisierungsgrad, um 8 Punkte ModPkt-Modell

Nebengebäude: nicht modernisiert, ursprungsähnlich.

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, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel
 Außenwände: einfach
 Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 2, Gebäude- und Freifläche Mühlenweg 16, Flur 7, Flurstück 479/17

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage.

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

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt, östlich und nördlich direkt vom öffentlichen Bereich.
 Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, nach Norden stark abfallendes Gelände, Höhenunterschied um mehr als ein Geschoß.

Befestigung Zufahrt u.a. Bereiche Kiesauflage.
 Einstellplätze grundsätzlich ausreichend möglich.
 Einfriedung Maschendrahtzaun, überwiegend ohne Zaunkonstruktion.
 Terrasse Carportkonstruktion, Holzstützenkonstruktion ca. 3x3,5 m. mit Flachdach als Überdachung für Sitzplatz.

Gartengebäude u.a. siehe Carportkonstruktion.
 Garten/Grünfläche Stark vernachlässigte und verwilderter Außenbereich, Wiese, Baum- und buschbewuchs. Nach Angabe Regenwasserzisterne im Erdreich.
 Instandhaltung Die Außenanlage ist stark vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde 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

Geschoss: Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m²
Wohnhaus				
Kellergeschoss	8,74	9,99	87,31	87,31
Erdgeschoss	8,74	9,99	87,31	87,31
Dachgeschoss	8,74	9,99	87,31	87,31
DG: Abschlag, da ohne Drempe.		x	0,10	-8,73
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	253,21

Nebengebäude/Garage

Eingeschossig	12,37	6,36	78,64	
	4,00	5,06	20,24	98,88
			BGF =	98,88

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. **Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde durchgeführt.**

. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

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.

Wohnfläche						
Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da
1	Erdgeschoss					Aufmaß
1.01	Treppenflur	2,90	1,36	3,94	3,94	
1.02	Bad	4,09	2,86	11,70	11,70	
1.03	Flur 2	1,34	3,49	4,68	4,68	
1.04+05	wohnen (Eltern+Wohnzi	3,76	9,50	35,72	35,72	
1.06	Balkon	2,86	2,05	5,86		
	zu 25% angerechnet	5,86	x	0,25	1,47	
1.07	Küche	4,39	3,03	13,30		
		-0,57	0,80	-0,46		
		2,93	0,93	2,72	15,57	
	Erdgeschoss				73,07	73,07

2 Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV 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.

2.01	Treppenflur	2,91	1,21	3,52	3,52	
2.02	Flur 2	1,34	3,51	4,70	4,70	
2.03	3 Zimmer 2	3,44	2,87	9,87		
		1,00x0,5	2,87	1,44		
		0,45	1,87	0,84	12,15	
2.04	Zimmer 3	2,38	2,23	5,31		
		1,00x0,5	2,23	1,12	6,42	
2.05	Zimmer 4	3,75	4,63	17,36	17,36	
2.06	Zimmer 5	2,52	2,37	5,97		
		1,00x0,5	2,37	1,12	7,09	
2.06	Bad	2,99	2,17	6,49		
		1,00x0,5	2,17	1,09		
		1,05	0,62	0,65		
		2,60	1,57	4,08	12,31	
	Dachgeschoss				63,56	63,56

3 Keller-/Hanggeschoss

In einem Teilbereich des Kellergeschoss befinden sich teils ausgebaute Räume, die überwiegend aus dem Erdreich ragen und so grundsätzlich zu Wohnzwecken genutzt werden könnten.

Die Räume sind über einen separaten Zugang von außen erreichbar.

Der stark sanierungsbedürftige und teils im Rohbau befindliche Zustand wird entsprechend durch Anpassungen und Abschläge berücksichtigt.

ohne Abzug da
Aufmaß

3.01	Flur 1	1,47	3,48	5,12	
		0,78	1,22	0,95	6,07
3.02	Flur 2	4,09	1,37	5,60	
		1,18	1,56	1,84	7,44
3.03	Zimmer 1	3,69	4,78	17,64	17,64
3.04	Zimmer 2 (Rohbau)	4,10	3,96	16,24	
		-1,30	1,77	-2,30	13,94
	Keller-/Hanggeschoss				45,08
	Abschlag für Lage, Zugang und bauliche Ausstattung, eingeschränkte Nutzbarkeit. Abschlag pauschal	45,08	x	0,50	22,54
Zusammenstellung Wohnflächen m²					
	Erdgeschoss	73,07			
	Dachgeschoss	63,56			
	Dachbodenausbau	wird durch Kostenpauschale unter 14.1 berücksichtigt.			
	Keller-/Hanggeschoss	22,54			
	Summe:	159,17			
	gerundet:	159,20			

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 159,20 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

2.1 Spitzboden

Aufgrund des sehr schmalen (B=68cm) und sehr steilen Treppenaufgangs und nicht ausreichender natürlicher Belichtung wird die Fläche gemäß den Anforderungen des gelten Baurechts nicht voll auf die Wohnfläche angerechnet.

Die Fläche wird mit einer Pauschale für den Ausbau unter 14.1 entsprechend alterswertgemindert berücksichtigt.

Nutzfläche

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV 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.

Dachbodenraum	1,55	9,51	14,74	
	1,00x0,5	9,51	4,76	
	1,00x0,5	9,51	4,76	
- 1,00x0,5	2,29)	-1,15	23,11	
Spitzboden			23,11	23,11

Nutzfläche

Nebengebäude mit Garage

Geschoss / Raum	Fläche/m²	Summe m²
-----------------	-----------	----------

Erdgeschoss

Die Flächenangaben aus dem vorliegenden Grundrissplan aus der Bauakte wird nach überschlägiger Prüfung eingesetzt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt

Garage	39,08	
Lagerraum	13,17	
Ersatzteile	13,17	
WC	2,15	
Flur	5,21	
Waschküche	13,82	
Nutzfläche Nebengebäude gesamt ca.:	86,60	86,60

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude mit Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein gute Wohnlage im Stadtbereich.

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 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr um 1956, Alter 68 Jahre,

DWG 80 Jahre, RND ca. 35 Jahre im Mittel

Nebengebäude mit Garage

Baujahr um 1956, Alter 68 Jahre,

DWG 60 Jahre, RND ca. 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.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

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 der ImmoWertV 2021 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 :	Einfamilienhaus			
Baujahr:	1956	Alter rd.:	68	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1980			
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung 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)			Bauteile gesamt o. nur teilweise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	2012-2014: Fenster überw. Elt., Sanitär Kessel u.Ltg.
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1,5	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	EG,DG um2015 FB,Verkleidg
Modernisierung von Bädern	2	1,5	
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	1,5	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	
Summe:		20	8

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

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 ImmoWertV 2021:

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 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)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht 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 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 Nutzungskonzeption.

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 ²																		
Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser		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 fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 235
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 fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	555	610	705	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	775	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 590

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1 105	1 380	1.32	620	690	790	950	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

¹ einschließlich Baugrubenkeller in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Doppelhäuser: 1,05

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.01 KG,EG,DG ausgebaut	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	12	11				23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster			7	4		11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		6	5			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung			5	4		9
Heizung			6	3		9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	12	43	34	11	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	655	725	835	1 005	1 260
--	-----	-----	-----	-------	-------

Standardstufe im Mittel rd.:

2,5

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01	
Baujahr:	1956	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Grundw ert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	655	12	0,12	79
2	725	43	0,43	312
3	835	34	0,34	284
4	1005	11	0,11	111
5	1260	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	785

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Nebengebäude/Garage	Typ:	16.1	Kaltlager mit Garage
Baujahr:	1956	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Grundw ert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	70	0,70	245
Abschlag für einfache Bauw eise, ohne Ausbau		pauschal		
Herstellungskosten:				245

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Nebengeb./Garage
Konstruktion		Massiv	Massivkonstruktion
Geschosse		KG,EG,DG ausgebaut	Eingeschossig
Nutzungsart		1 Wohnung	Lager,abstellen
Baujahr -Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:	1956	1956
Alter	Jahre	68	68
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:		35	9

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etw a:		1.01	16.1 Kaltlager
Standardstufe	im Mittel ca.:	2,4	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		253,21	99
Kostenkennw ert €/m²	Faktor:	785	350
Anpassung:	1	785	245
Standardstufe			3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 = 1,847	1,847	1,847
w ohnen			
Summe:		367.034	44.745
Abzüglich Altersw ertminderung	RND/GND	35/80	9/60
Abschreibung linear, Angabe in %		56,00	85,00
entspricht	Faktor :	0,44	0,15
BGF/m² x Kostenkennw ert €/m² x Index - Altersw ertmin		161.495	6.712
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal	0	0
Summe		161.495	6.712
Vorläufiger Gebäudesachwert		161.495	6.712

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Börßum 817
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Laufende Nummer	2
		Flurstück	479/17
		Größe, m²	2.082
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	479/17	138.453
1A	Bodenrichtwert, €/m²	70 W	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, KG o. Ausbau, EG, DG ausgebaut	NHK Typ 1.01	161.495
3.2	Garage	NHK Typ 14.1	0
3.3	Nebengebäude mit Garage	NHK Typ 16.1	6.712
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		316.660
Marktanpassungsfaktor :		0,94	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			296.508
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-17.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	279.508

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:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	70 W		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	316.660		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		0,90	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:			
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,02		
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,02		
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,00		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,94	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden 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	Wertbeeinflussung gesamt
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohnhaus pauschal gerundet, Euro

Kellergeschoss Hangbereich:

- | | |
|---|-------|
| o Treppenabgang von außen zum Kellerbereich bzw. Nebengebäude sanierungsbedürftig.
Pauschal berücksichtigt zur Erlangung der RND. | 1.000 |
| o Eingangsflur im Decken- u. Wandbereich unter Eingangspodest, eindringende Nässe durch Undichtigkeit Decken. Umfassend sanierungsbedürftig.
Eingangsflur als Außenzugang stark sanierungsbedürftig: Nässe in Decke- und Wandbereichen, Putzabplatzungen, Ausblühungen, stark erhöhte Feuchtigkeit.
Umfassend sanierungsbedürftig (Putz abschlagen, Trocknung, Erneuerung Oberbeläge
Mindestreparatur/ Sanierung alterswertgemindert auf Grundlage d. eingeschätzten RND | 2.500 |
| o 1 Zimmer im Hangbereich Ausbau mit Oberbelägen durch Nässe stark geschädigt, Sanierungsbedürftig wie Eingangsflur.
1 weiteres ausgebautes Zimmer: Nässeschäden, Ausbau ist ebenfalls sanierungsbedürftig.
Mindestreparatur/ Sanierung alterswertgemindert auf Grundlage d. eingeschätzten RND | 4.000 |
| o Außenabdichtung Kelleraußenwand: nach Angabe wurde die Kelleraußenwand in Teilbereichen freigelegt und nachträglich abgedichtet in Eigenleistung.
Der obere Abschluss ist nicht fachgerecht erstellt und muss angearbeitet werden.
Erdgeschoss | 750 |
| o Die Treppe zum Wohngebäude ist sanierungsbedürftig. Im Bereich der Mauerabdeckung nicht fachgerecht erstellt: fehlender Überstand der Abdeckung, Außenputz min. Anstrich. | 1.000 |
| o Balkon: die vorgestellte Holzstützenkonstruktion ist stark durch Fäulnis geschädigt, augenscheinlich nicht mehr ausreichend standsicher. Sanierung erforderlich. | 2.000 |
| o Küche: Wasserflecken in Teilbereichen schwach sichtbar. Nach Angabe Folge von Wasserschaden aus 2022, der aber repariert wurde. | 250 |
| o Treppenflur Renovierungsbedarf: Fehlender Schlussanstrich der Wände.
Treppenstufen Anstrich nicht ausreichend versiegelt, Anstrich bzw. Versiegelung erneuern.
Mindestreparatur bzw. Erneuerung, alterswertgemindert auf Grundlage der eingeschätzten RND | 1.500 |

o Dachboden

Die Wand- und Deckenverkleidung mit Paneele sind überaltert. Dachfenster mit Farbabplatzungen. Nutzung als Aufenthaltsraum gem. NBauO §43 nicht genehmigungsfähig: zu steiler Treppenzugang, keine ausreichende natürliche Belichtung.
Keine Anrechnung auf die Wohnfläche, berücksichtigt u.14.1 mit Pauschale für Ausbau.
Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND
Fassade:

- | | |
|--|-------|
| o Farbabblösungen in Teilbereichen, Reparaturbedarf. | 1.500 |
|--|-------|

Nebengebäude mit Garage

- | | |
|--|-------|
| o Putzfassade großflächig mit sehr starken Abplatzungen. | |
| o Die Holztore sind überaltert mit signifikanten Fäulnisschäden, verwittert.
Erneuerung, alterswertgemindert auf Grundlage der eingeschätzten RND | 1.500 |

Außenanlage

- | | |
|--|-------|
| o Stark verwildert und vernachlässigt. Kleinpauschale für freimachen u. Kleinreparaturen | 1.000 |
|--|-------|

<u>Wertbeeinflussung Summe, Abzug:</u>	<u>17.000</u>
--	---------------

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 17.000 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, **berücksichtigt** 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.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden.

Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

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 nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 2, Gebäude- und Freifläche Mühlenweg 16, Flur 7, Flurstück 479/17

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 10.000 Euro.**

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung: Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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 01.01.2025 = **mittlere Lage) 70,--€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	17.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	2002 m ²

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: über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland	
Grundbuch:	Börßum	Blatt: 817
Lfd. Nummer	2	Gemarkung: Börßum
Flur	7	Flurstück 479/17
Nutzung	wohnen	Größe 2082 m ²
B-Plan	Kein B-Plan vorh. §34BauGB	Wohn- u.Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		70 W	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	70	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	70	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2025	17.12.2024	x	1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	dreieckig	x		
Nutzbarkeit	mittel	eingeschränkt, s. Zuschnitt	x	0,95	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	0,95	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	66,50	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	66,50	EUR/m ²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		66,50	EUR/m ²
Grundstücksfläche :	=	2.082	m ²
Bodenwert :		138.453	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)				
	Besichtigung:	Innen und Aussen		
	Bebauung	Einfamilienhaus		
	Lage:	Börßum		
Kellergeschoss		überw.unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca. 1980
Baujahr : Ursprung		1956		Modernisg.-Punkte ca.: 8
Restnutzungsdauer (RND):		35	Jahre	Alter in Jahren: 68
Wohnfläche, m² :		159,2		bei GND, Jahre: 80
Bodenrichtwert, €/m² :		70	W	Standardstufe 2,5
Grundstücksgröße, m² :		2082		Garage vorh.

Grundstücksmarktdaten 2025		Landkreis	Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :		1.700	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem.	70	€/m²	ber. berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: ohne Auswertung, siehe BRW			1,00
Grundstück :	Fläche, m² =	2.082	Mittelwert =	750
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			1,30
Besonderheiten	dreieckiger Zuschnitt, steils stark abfallen: eingeschränkt nutzbar.			0,90
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv		1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch		Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	2,5	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,00
	Korrekturfaktor in Anlehnung an vergleichbar LK Wolfenbüttel			
	Keller	überw.unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.			
Modernisierungsgrad.				1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wohnfläche, m² :	159,2	unter	Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			0,92
Garage	vorh.		Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:		1,08
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:				
1.700	x	1,08	=	1.830 €/m²
1.830	x	159,2	=	291.317 Euro
Marktanpassung				hier bereits berücksichtigt.
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich :		17.000	=	274.317 Euro
Vergleichswert:				274.317 Euro

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 u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus	Stichtag:	17.12.24
BRW: W	70	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche:	159,2	m²
Grundstücksgröße:	2082	m²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	überw .unterkellert	%
Lage i.Kreis: Börßum		

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
BRW:	100	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	140	m²
Grundstücksgröße:	750	m²
Keller	100	%
Konstruktion	massiv	
Garage	1	
Lage i.Kreis:		

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr.2 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 25/24). Eingetragen am 30.08.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Börßum, Flur 7, Flurstück 479/17

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.g. Grundstück ist im **Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen**“.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Börßum Blatt 817, Mühlenweg 16 besteht aus dem Flurstück 479/17, Flur 7, Gemarkung Börßum und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude mit Garage.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Ortsrandbereich.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

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

Nach Angabe ist das Grundstück mit den Gebäuden seit ca. 4 Jahren leerstehend, was nach dem augenscheinlichen Eindruck auch plausibel erscheint.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen besser (Fenster, Bäder) aber auch teils einfacher (Fassade) eingeordnet.

Mit ca. 159,20 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen Teilbereich im Kellergeschoss, der aufgrund der abschüssigen Lage in dem nördlichen Teilbereich aus dem Erdreich ragt. Dieser Bereich ist allerdings umfassend sanierungsbedürftig. Weiterhin das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Der ausgebaute Spitzbodenbereich ist über eine auffallend schmale und steile Treppe zu erreichen, erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht und wird somit nicht auf die Wohnfläche angerechnet. Das Gebäude ist in massiver Bauart nach Aktenlage um 1956 erstellt.

Nach Angabe wurden Modernisierungen im mittleren Bereich in den Jahren 2012 bis 2014 durchgeführt. Das Wohngebäude weist ansonsten einen Instandhaltungsstau auf, mit Renovierungs-, Reparatur- und Sanierungsbedarf in Teilbereichen wie detailliert beschrieben.

Das eingeschossige Nebengebäude mit Garage ist ebenfalls in massiver Konstruktion erstellt, nicht modernisiert und umfassend sanierungsbedürftig.

Die Grundstücksfläche ist flächig, unregelmäßig nahezu dreieckig geschnitten. Auffällig ist das in Teilbereich stark abfallende Gelände, mit einem Höhenversatz um mehr als ein Geschoss, was sich entsprechend einschränkend auf die Nutzung auswirkt.

Die Außenanlage mit gesamt größerer Gartenfläche, ist stark vernachlässigt und verwildert, mit einfacher Anlage.

Die Grundstückszufahrt, direkt vom öffentlichen Straßenbereich befindet sich im östlichen und nördlichen Bereich. Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 2003 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die ländliche Lage im Landkreis Wolfenbüttel als grundsätzlich gute Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 70,- €/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:

Sachwert mit Marktanpassung 279.508 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 274.317 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 274.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Börßum 817
------------------------	---------------

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Börßum
Flur	7
Flurstück	479/17
Gebäude- und Freifläche	Mühlenweg 16
Größe	2003 m²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. 274.000 Euro (unbelastet).

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 31.03.2025

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Übersicht Umgebungsbereich

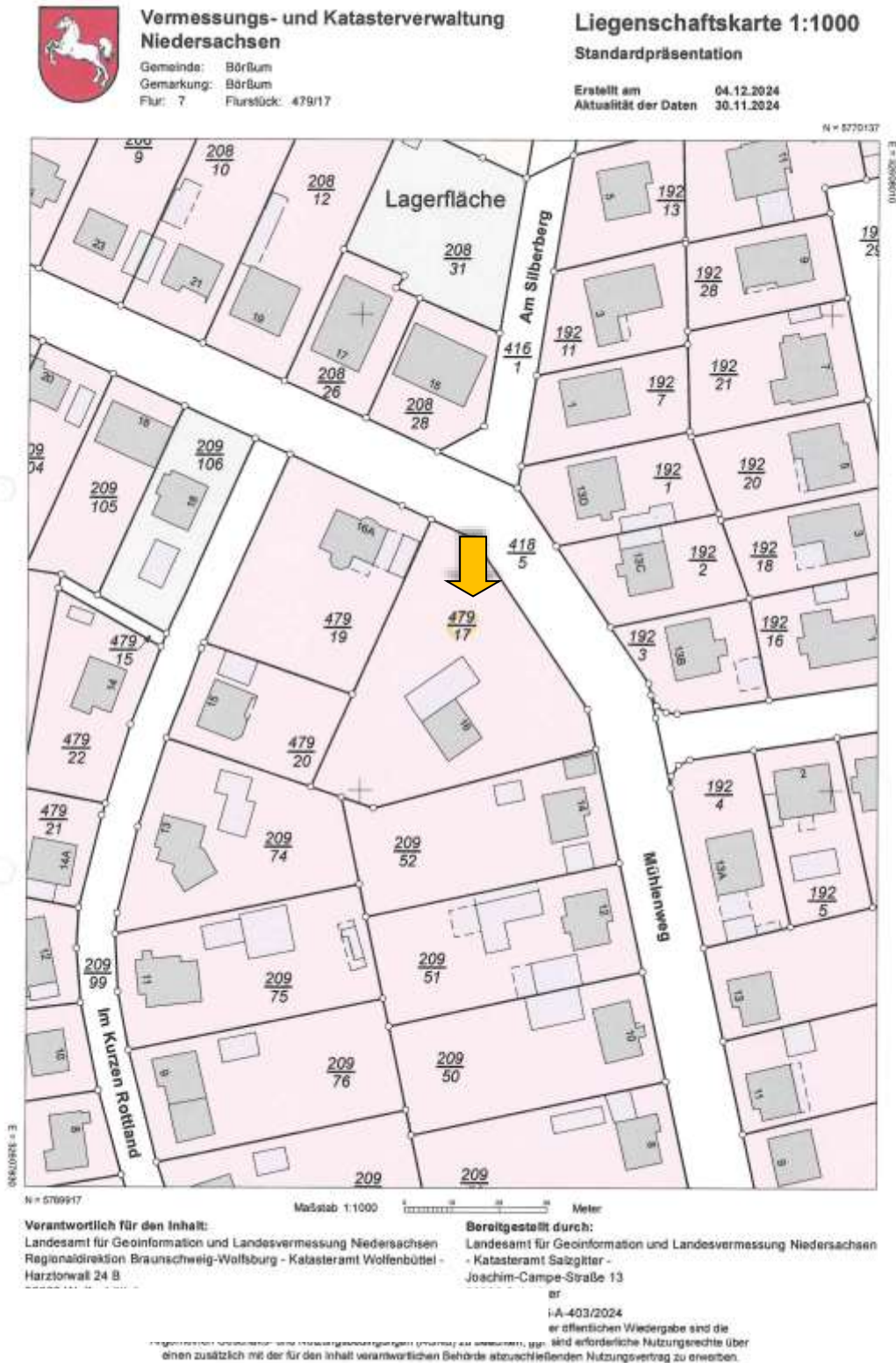


Stadtkarte



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.



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 beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

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

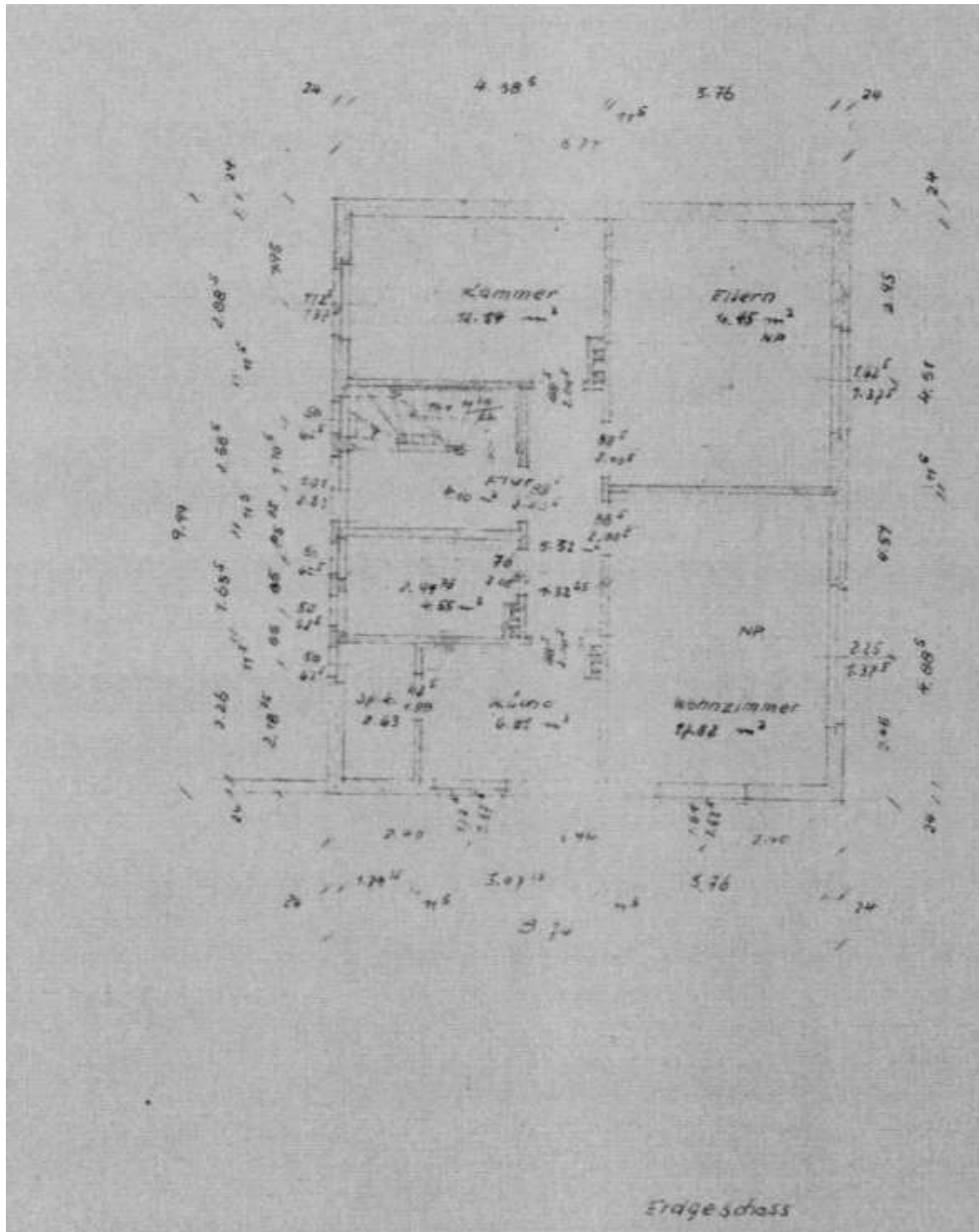
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

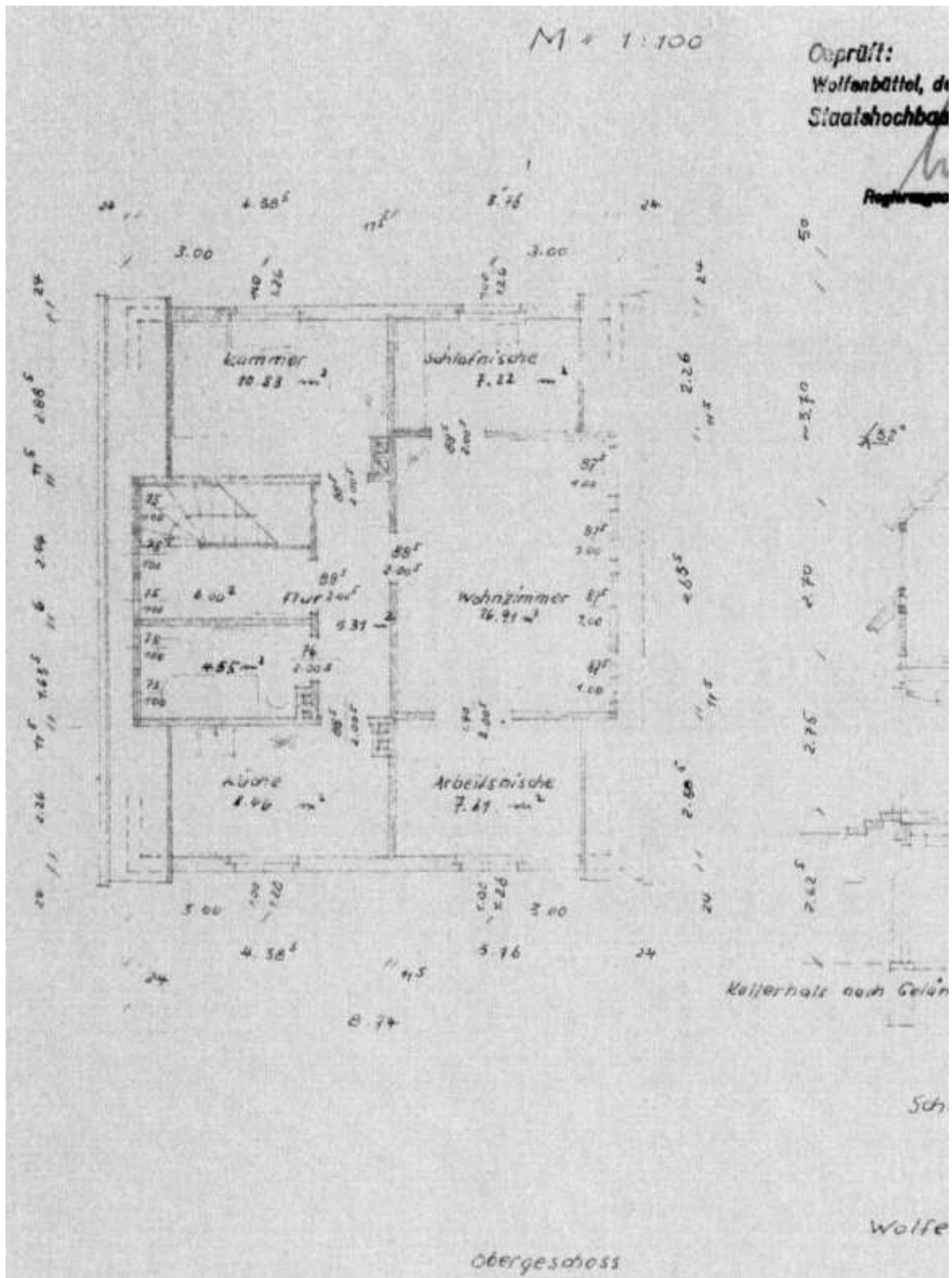
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Einfamilienhaus

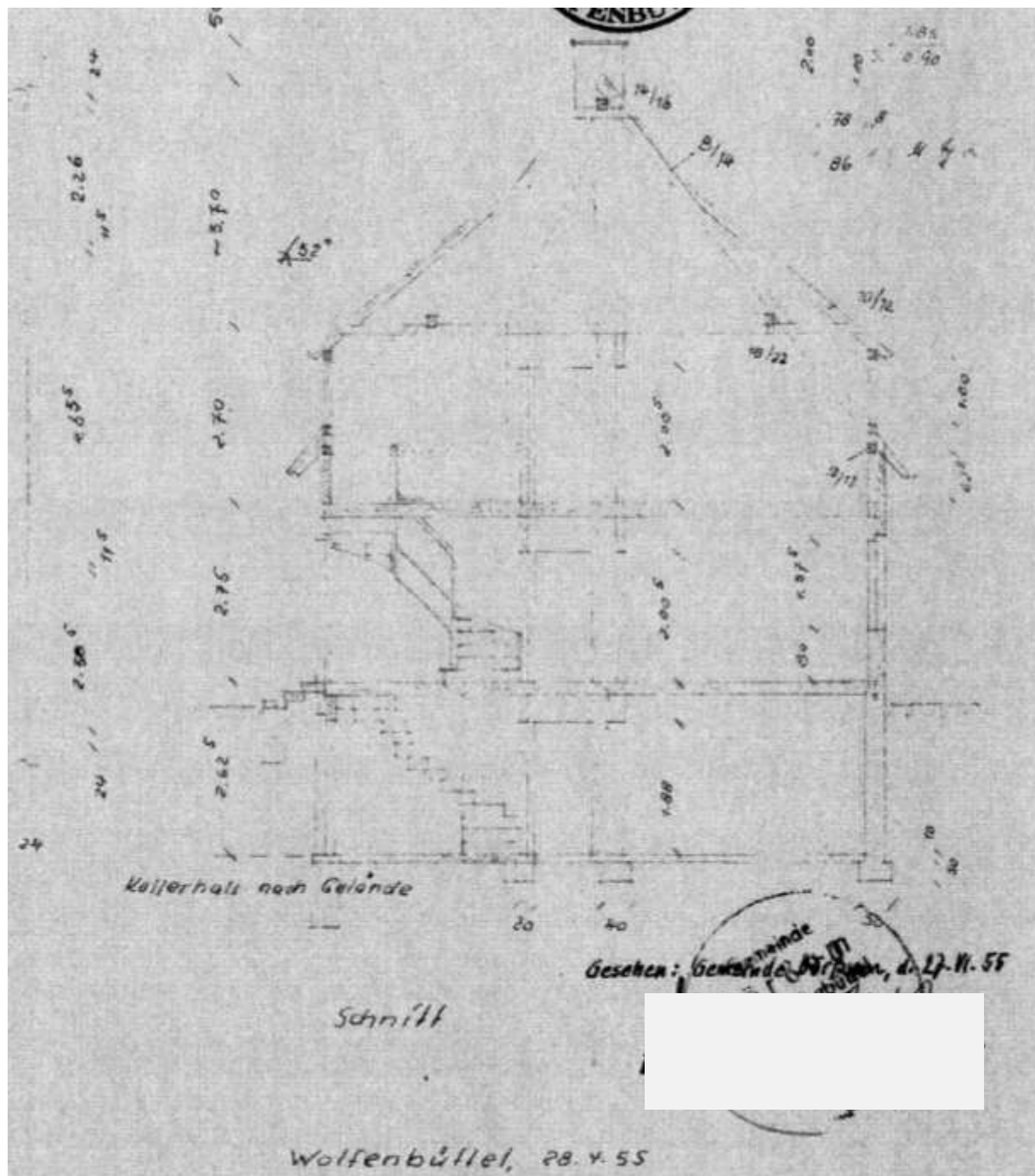
Erdgeschoss

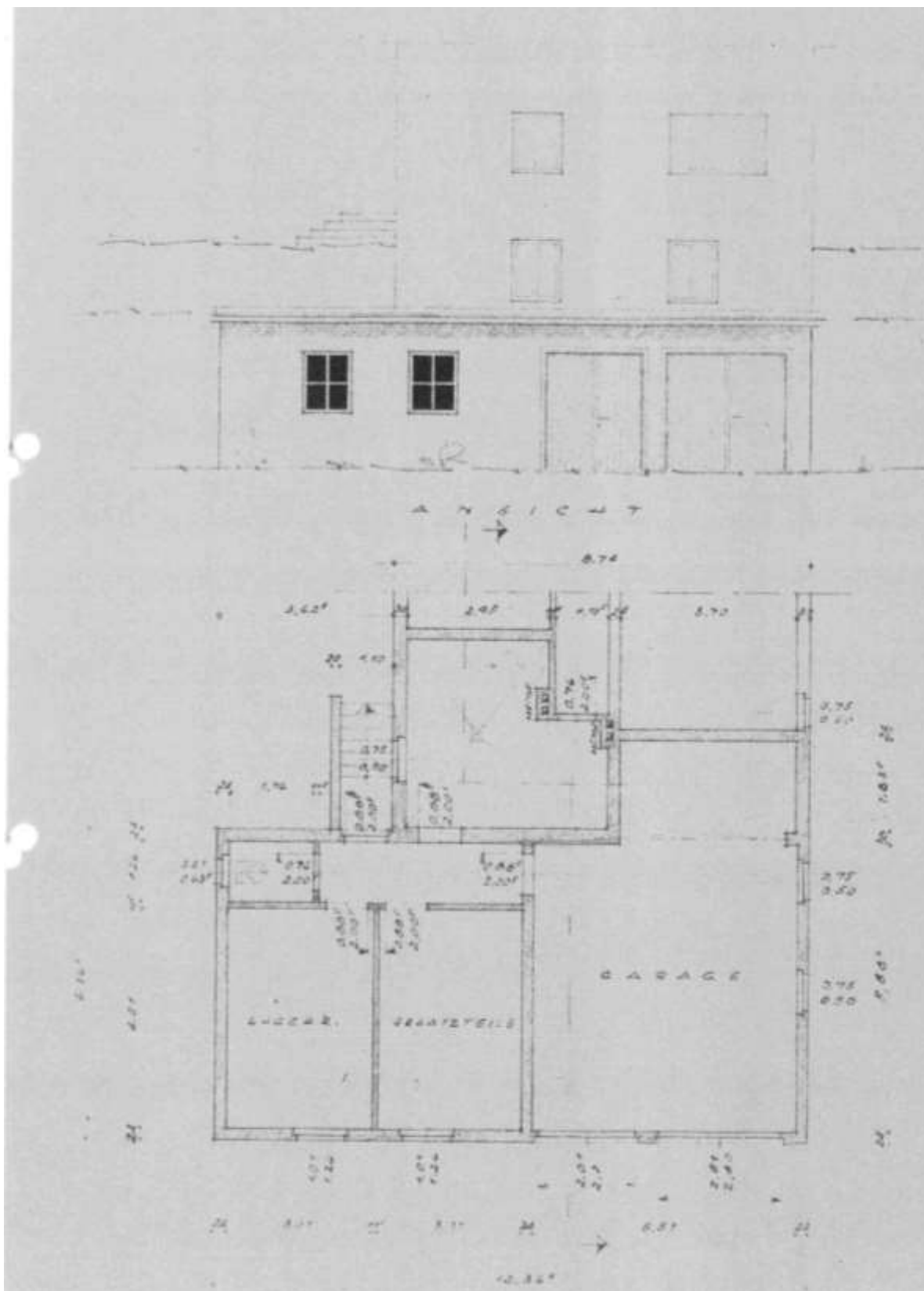


Dachgeschoss

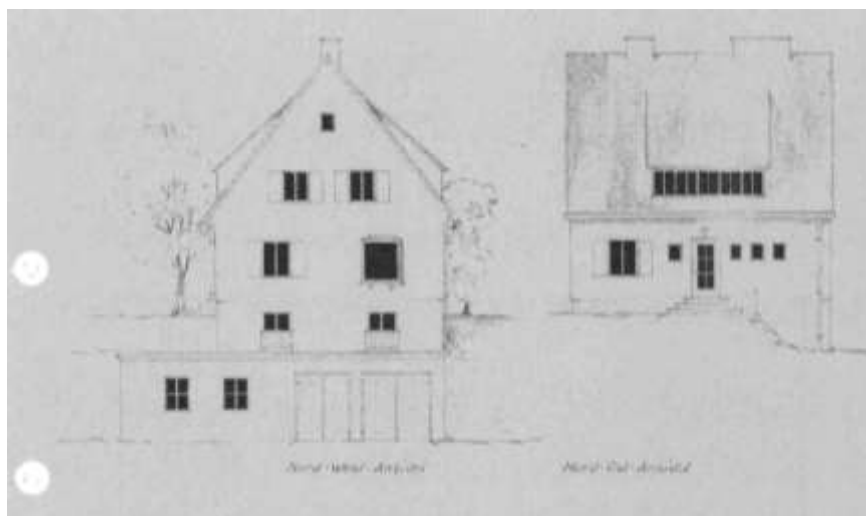


Schnitt





Ansichten



Schnitt Nebengebäude



21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Anlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Es liegt keine Freigabe zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen vor.



Grundstücksübersicht mit Blick von Norden





Blick nach Westen

Wohngebäude







Südostansicht mit Eingangstreppe



Südwestansicht



Nordwestansicht, Wohngebäude mit Nebengebäude

Nebengebäude mit Garage





Außenanlage





Auszug bauliche Ausstattung, Mängel, Besonderheiten



