

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 Schladen Blatt 2309 unter laufender Nummer 4
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **23 K 26/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage.



Südwestansicht Wohngebäude



Nebengebäude mit Garage

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung !**
Wertermittlungstichtag: **20.02.2025**

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **383.000 Euro** (unbelastet) **mit Wagnisabschlag!**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 20.05.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 35 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Schladen 2309
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	4
Gemarkung	Schladen
Flur	24
Flurstück	134/1
Gebäude- und Freifläche	Martin-Luther-Straße 55
Größe	1565 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

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

Einfamilienhaus
Baujahr um: 2004 (nach Aktenlage)
Wohnfläche ca.: 220,35 m²

Doppelgarage, baulich in das Wohngebäude integriert
Baujahr um: 2004 (nach Aktenlage)
Nutzfläche ca.: 55,42 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Es ist nicht gesichert bekannt ob das Gebäude zum Wertermittlungstichtag bewohnt ist. Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.
Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück bewohnt wird.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde überwiegend außerhalb der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme des Hauszugangsbereichs) mit östlichem Standort durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

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

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, Schädlingbefall 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 28.01.2025

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 Schladen Blatt 2309

Bestandsverzeichnis Laufende Nr.4:

Gemarkung Schladen, Flur 24, Flurstück 134/1, Gebäude- und Freifläche, Martin-Luther-Str. 55, Größe 1565 m²

Geschäftsnummer: **23 K 26/24**

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

20.02.2025 (Nur Außenbesichtigung!)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Nur der Sachverständige.

Der Schuldner (Nr.1) in dem Verfahren teilte telefonisch mit, dass er an einer Ortsbesichtigung grundsätzlich nicht teilnehmen wird und einer Innenbesichtigung des Gebäudes und einer Besichtigung auf dem Grundstück nicht zustimmt. Somit wurde kein weiterer Besichtigungstermin durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag: 20.02.2025.

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

Es ist nicht gesichert bekannt ob das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bewohnt ist Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück bewohnt wird.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nach dem äußeren Eindruck nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen werden nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage der eingeordneten Wohnnutzung nicht angenommen.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör: ist, soweit bekannt, nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

„Nach Rücksprache mit der Samtgemeinde Schladen-Werla gibt es derzeit keine offenen Verfahren 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:

- Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vom 13.01.2003

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 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

Auf Anfrage des Sachverständigen wurden keine Angaben über eine bestehende Gebäudeversicherung gemacht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Schladen Blatt 2309

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

Schladen gehört zur Gemeinde Schladen-Werla und liegt zwischen dem Oderwald und dem Harlyberg.

Der Ort Schladen hat rund 3900 Einwohner.

Verkehrslage

Schladen liegt relativ abgelegener in ländlicher Lage. Über Landstraßen ausreichende Verbindungen in verschiedene Richtungen:

Verkehrslage

Börßum liegt verkehrsgünstig an der A36. Über Bundes- und Landstraßen weitere Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfenbüttel 19 km, ca. 19 km bis Goslar, 32 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist in Schladen vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A36 ca. 1 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen eingeschränkt.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Eingeschränkte Versorgung in Schladen, ausweichen auf Wolfenbüttel, Braunschweig oder Goslar. Dort mit Krankenhaus und umfangreicher in verschiedenen Fachrichtungen vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Schladen ausreichend für den Grundbedarf, in Wolfenbüttel oder Braunschweig auch darüber hinaus umfassend vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentrumsfern in südlicher Lage, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, nahe dem Ortstrand mit angrenzendem Außenbereich.

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

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Martin-Luther-Str, 55, Flur 24, Flurstück 134/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Grundstücksform: Länglich, unregelmäßig.

Größe: 1565 m², Flächengröße groß für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich große Flächengröße.

Topographie In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, in etwa eben ohne auffallende Höhenversprünge.

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.3 der Eintragungen, lfd. Nr.4 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Über das Vermögen der Miteigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden.
Eingetragen am 19.03.2024.

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 Schladen, Flur 24, Flurstück 134/1

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.a. Flurstück 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: „Neue Wiese II“.

Art der Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 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 Schladen Blatt 2309, Martin-Luther-Str. 55 besteht aus dem Flurstück 134/1, Flur 24, Gemarkung Schladen und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und des überwiegenden Grundstücksbereichs wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde überwiegend außerhalb der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme des Hauszugangsbereichs) mit östlichem Standort durchgeführt. Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

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 nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Doppelgarage ist baulich integriert und wird nachfolgend beschrieben.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 1.21 (nicht unterkellert, EG,DG ausgebaut
Baujahr um:	2004 nach Aktenlage.
Nutzung:	1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	ausgebaut, Wohnräume
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.a.
Fassade:	Verblendmauerwerk.
Wärmeschutz	baujahrtypisch mittel.
Dach	Walmdach mit Dachstein-/Ziegeleindeckung.
Wärmeschutz	Dämmung: gut.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast, innenliegende Sprossen.
Haustür:	Einordnung Ausführung ca.: 2003 Kunststoffelement, mehrteilig, teilverglast. Ausführung: 2003.
Innentüren	Nicht bekannt. Ausführung:
Innenwände	Mauerwerk, Trockenbaukonstruktionen o.ä.
Oberflächen:	Nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Nicht bekannt
Treppen	Nicht bekannt. Ausführung:
Fußböden	Nicht bekannt.
Bodenbelag:	Nicht bekannt.
Fliesen:	Nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	Nicht bekannt.
Heizung/Art	Nicht bekannt. Annahme: Gaszentralheizung.
Elektroinstallation	Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Nicht bekannt.
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 2003/04. Außenwand: um 2003 Fenster: um 2003.



Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angaben des Schuldners o.ä. liegen nicht vor.

Nach dem äußeren Eindruck und aufgrund des Baujahres werden keine signifikanten Modernisierungen eingeschätzt.

Instandhaltung

Augenscheinlich durchschnittliche Instandhaltung, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.ä.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere Ausstattung.

5.4 Doppelgarage, angebaut bzw. im Wohngebäude integriert

Besichtigung: Nur Außenbesichtigung.

Gebäudeart: entspricht am ehesten: NHK Typ 14.1 Einzel-/Mehrfachgarage

Baujahr um: 2004.

Nutzung: 2 Kfz-Stellplätze und Abstellraum

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Erdgeschoss 2 Kfz-Stellplätze.

Dachgeschoss Abstellraum

Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä., Holzbalkendecke

Fassade: Verblendmauerwerk.

Wärmeschutz mittlerer Wärmeschutz.

Dach Walmdach, Bestandteil des Wohngebäudes

Fenster u. Außentüren Nicht bekannt.

Tore: Rolltor, breites Element.

Bodenbelag: Nicht bekannt.

Sanitäreinrichtungen Nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Nicht bekannt.

Durchgeführte Umbauten/Modernisierung:

Augenscheinlich nicht modernisiert.



Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angaben des Schuldners o.ä. liegen nicht vor.

Nach dem äußeren Eindruck und aufgrund des Baujahres werden keine signifikanten Modernisierungen eingeschätzt.

Instandhaltung

Augenscheinlich durchschnittliche Instandhaltung, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.ä.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere Ausstattung.

5.5 Nebengebäude – Nicht vorhanden

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.

Baumängel und Schäden, Instandhaltung

Bedeutsame Baumängel, Schäden o.ä. waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar.

Es liegen auch keine entsprechenden Angaben der Beteiligten vor.

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 bis bessere Ausstattung (Verblendmauerwerk).

Standardstufe im Mittel um 3,2

Garage angebaut/integriert: mittlere bis bessere nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: nicht modernisiert, um 0 Punkte ModPkt-Modell

Garage: nicht modernisiert.

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: gut

Außenwände: gut

Sohlplatte geg. Erdreich: gut

Bedeutsamen nachträgliche Verbesserungen sind nicht bekannt.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Martin-Luther-Str, 55, Flur 24, Flurstück 134/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

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 und Auskunft Avacon vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt, östlich direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	Zufahrt mit Naturstein-Kopfsteinpflaster.
Einstellplätze	grundsätzlich ausreichend möglich.
Einfriedung	Nur östlicher Bereich einsehbar: Bepflanzung.
Terrasse	Nicht bekannt.
Gartengebäude u.a.	Nicht bekannt.
Garten/Grünfläche	Östlicher Bereich einsehbar: Rasen- und Buschbewuchs.

Instandhaltung Die Außenanlage ist durchschnittlich gepflegt.

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 Summe
Wohngebäude				
Kellergeschoss	nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss	15,77	13,26	209,03	
	-2,32	3,61	-8,38	
	-5,13	2,53	-12,95	
	-4,26	3,92	-16,68	
	-1,43	1,425x0,5	-1,02	
	-4,48	0,76	-3,38	
	-2,84	2,45	-6,94	
	-3,01	0,45	-1,35	
	-1,65	1,85	-3,05	
				155,28
Dachgeschoss	15,77	13,26	209,03	
	-2,32	3,61	-8,38	
	-5,13	2,53	-12,95	
	-4,48	0,76	-3,38	
	-2,84	2,45	-6,94	
	-3,01	0,45	-1,35	
	-1,65	1,85	-3,05	
				172,97
DG: Abschlag, da ohne Drempel	172,97	x	0,08	-13,84
Dachboden		ohne Anrechnung		
Wohnhaus			BGF =	314,41
Garage				
Erdgeschoss	6,15	7,39	45,41	45,41
Dachgeschoss	6,15	7,39	45,45	45,45
DG: Abschlag, da ohne Drempel	45,45	x	0,08	-3,64
	0,00	0,00	0,00	
Garage			BGF =	87,22

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

. Die Flächen wurden aus den vorliegenden Berechnungen und Zeichnungen aus der Bauakte, nach überschlägiger Prüfung in die Berechnungen eingesetzt.

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	Abzug Putz bereits enthalten
1	Erdgeschoss					
1.01	Flur				25,06	
1.02	Wohnen				29,56	
1.03	Kochen/Essen				17,95	
1.04	Umkleide				2,59	
1.05	Bad				9,44	
1.06	Schlafen				17,87	
1.07	HWR				4,79	
1.08	Schlafen				13,50	
1.09	Büro				9,19	
1.10	WC				3,08	
	Erdgeschoss				133,03	133,03
2	Dachgeschoss					
<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>						
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	Flur				18,70	
2.02	Zimmer 2				17,86	
2.03	Zimmer 1				15,62	
2.04	Bad				8,44	
2.05	Schlafen				13,96	
2.06	Zimmer 3				12,74	
	Dachgeschoss				87,32	87,32
Zusammenstellung Wohnflächen				m²		
Erdgeschoss				133,03		
Dachgeschoss				87,32		
Summe:				220,35		

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 220,35 m²

Die Flächenangaben der Räume wurden aus der Flächenberechnung aus der Bauakte übernommen.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne **ohne örtliches Aufmaß** der mittleren Raummaße, **unter Vorbehalt einer Nachprüfung**.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Ein- bis Zweifamilienhaus, Nebengebäude mit Garage und angebauter Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein mittlere Wohnlage im Landkreis, keine Stadtlage.

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 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr um 2004, Alter 21 Jahre,
 DWG 80 Jahre, RND ca. 59 Jahre im Mittel

Doppelgarage

Baujahr um 2004, Alter 21 Jahre,
 DWG 80 Jahre, RND ca. 59 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:	2004	Alter rd.: 21 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 2004 Mod. Alter Jahre		
(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. 5-20 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
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	0

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 mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe																			
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.01	655	725	835	1.000	1.260	1.02	545	605	685	840	1.050	1.03	705	785	890	1.080	1.360
Doppel- und Reihenhäuser		2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	575	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser		3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	490	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe																			
freistehende Einfamilienhäuser ³		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	695	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.200
Reihenmittelhäuser		3.11	575	640	735	885	1.105	3.12	500	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe																			
freistehende Einfamilienhäuser ³		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	550	610	700	845	1.055	2.23	805	905	1.105	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser		3.21	695	775	885	1.065	1.335	3.22	515	575	665	790	990	3.23	810	900	1.095	1.250	1.560

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.21	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			8	15		23
Dächer			7,5	7,5		15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen			11			11
Deckenkonstrukt., Treppen			11			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung			6	3		9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	0	0	74,5	25,5	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	790	875	1005	1215	1515
----------------------------	-----	-----	------	------	------

Standardstufe im Mittel: 3,2

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.21	
Baujahr:	1956	GND, Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	790	0	0,00	0
2	875	0	0,00	0
3	1005	74,5	0,745	749
4	1215	25,5	0,255	310
5	1515	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	1.059

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	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
4	485	100	1,00	485
Abschlag				
Herstellungskosten:				485

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	Doppelgarage
Konstruktion		Massiv	Massivkonstruktion
Geschosse		ohneKH,EG,DG ausgebaut	EG,DG
Nutzungsart		1 Wohnung	2 Kfz-Stellplätze
Baujahr -Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:	2004	2004
Alter	Jahre	21	21
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	80
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:		59	59

NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etwa a:	1.21	14.1 Einzelgarage
Standardstufe	im Mittel ca.:	3,2	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		314,41	87,22
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	1.059	485
Anpassung:	1	1.059	485
Standardstufe			
Baupreisindex	2010 = 100 /1.2025 =	1,872	1,872
w ohnen			

Summe:		623.037	79.189
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	59/80	59/80
Abschreibung linear, Angabe in %		26,00	26,00
entspricht	Faktor :	0,74	0,74
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		461.047	58.600
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal	12.000	0
Summe		473.047	58.600
Vorläufiger Gebäudesachwert		473.047	58.600

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Schladen 2309
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Laufende Nummer	4
		Flurstück	134/2
		Größe, m²	2.082
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	134/2	117.375
1A	Bodenrichtwert, €/m²	75 W	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	20.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, o.KG,EG,DG ausgebaut	NHK Typ 1.21	473.047
3.2	Garage, integriert im Wohngebäude	NHK Typ 14.1	58.600
3.3	Nebengebäude	nicht vorhanden	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		669.022

	Marktanpassungsfaktor : 0,63		421.824
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) : Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		0
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung : rd.		421.824

Wagnisabschlag da ohne Innenbesichtigung!		Abschlag
. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden.		fiktiv um -10%
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,90
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag		379.642

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	75 W		€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	669.022		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		0,545	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:			
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,04		
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,03		
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,08		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,63	

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 Baumängel 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:

Baumängel und Schäden, Instandhaltung

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

Bedeutsame Baumängel, Schäden o.ä. waren im Rahmen der nur eingeschränkten

Besichtigungsmöglichkeit nicht auffällig erkennbar.

Es liegen auch keine entsprechenden Angaben der Beteiligten vor.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 0.000 Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden werden grundsätzlich 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 Baumängeln u. Schäden:

Die angegebenen Baumängel, 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.

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

In diesem Bewertungsfall sind keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale bekannt.

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. 4, Gebäude- und Freifläche Martin-Luther-Str, 55, Flur 24, Flurstück 134/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend durchschnittliche Anlage. **Pauschal rd.: 20.000 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) 75,-€/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	=	ohne Angabe

Bebauungsplan: vorhanden

Einordnung Festsetzungen/Einordnung: WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	durchschnittlich, teils besser.
		Anpassung soweit erforderlich erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	1565 m²

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: Geringere 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: größer, 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: Hier keine Anpassung. Sonst berücksichtigt unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland		
Grundbuch:	Schladen	Blatt:	2309
Lfd. Nummer	4	Gemarkung:	Schladen
Flur	24	Flurstück	134/1
Nutzung	wohnen	Größe	1565 m²
B-Plan	§34BauGB		Wohngebäude, Garage

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		75 W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	75	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	75,00	EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	20.02.2025	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	
Vollgeschoss		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	75,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	75,00	EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		75,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	1.565	m²
Bodenwert :		117.375	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:	Schladen	
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 2004
Baujahr : Ursprung	2004	Modernisg.-Punkte ca.: 0
Restnutzungsdauer (RND):	59 Jahre	Alter in Jahren: 21
Wohnfläche, m² :	220,35	bei GND, Jahre: 80
Bodenrichtwert, €/m² :	75 W	Standardstufe 3,2
Grundstücksgröße, m² :	1565	Garage/Doppelgarage 1

Grundstücksmarktdaten 2025	Landkreis Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	2.120	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)		Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem. 75 €/m² ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: ohne Auswertung, siehe BRW	1,00
Grundstück :	Fläche, m² = 1.565 Mittelwert = 800	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	1,23
Besonderheiten	keine bekannt.	1,00
Gebäude :	Konstruktion: Massiv	1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	3,2 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	1,12
	Keller nicht unterkellert Einschätzg. SV:	0,88
Baujahr	Bereits berücksichtigt.	
Modernisierungsgrad.	nicht modernisiert	1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wohnfläche, m² :	220,35 über Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,75
Garage	1 Doppelgarage Korrekturfaktor	1,025
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:	0,91
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:		
2.120	x 0,91 =	1.928 €/m²
1.928	x 220,4 =	424.733 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.		
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)		
Abzüglich :	0 =	424.733 Euro
Vorläufiger Vergleichswert:		424.733 Euro

Besonderheiten:	. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!	
Wagnisabschlag:	Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. (fiktiv um -10%)	
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:	0,90
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	382.260	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 unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus	Stichtag:	20.02.25
BRW:	75	€/m²
Baujahr : modifiziert	2004	
Wohnfläche:	220,4	m²
Grundstücksgröße:	1565	m²
Standardstufe	3,2	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	0	
Lage i.Kreis: Schladen	ohne Auswertung	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	100	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	140	m²
Grundstücksgröße:	800	m²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	ohne Auswertung	

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 Grundbuchs 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):

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichts Helmstedt, sind in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen vorhanden.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Schladen, Flur 24, Flurstück 134/1

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.a. Flurstück ist im Baulastenverzeichnis **keine Baulast eingetragen**“.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und des überwiegenden Grundstücksbereichs wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde überwiegend außerhalb der Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme des Hauszugangsbereichs) mit östlichem Standort durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Baumängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, Standardstufe u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und 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 zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Schladen Blatt 2309, Martin-Luther-Str. 55 besteht aus dem Flurstück 134/1, Flur 24, Gemarkung Schladen und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentrumsfern in südlicher Lage, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, nahe dem Ortstrand mit angrenzendem Außenbereich.

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

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

Ob das Grundstück mit den Gebäuden bewohnt oder leerstehend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es wird davon unbestätigt ausgegangen, dass das Grundstück durch die Eigentümer bewohnt wird.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch mittel, teils besser eingeordnet.

Mit ca. 220 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten klar über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das augenscheinlich ausgebaute Dachgeschoss.

Das Wohngebäude mit angebauter Doppelgarage ist nach Aktenlage nicht unterkellert und in massiver Konstruktion erbaut.

Modernisierungen wurden nach dem äußeren Eindruck in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Signifikanter Instandhaltungsstau, Baumängel, Schäden o.ä. wertbeeinflussende Umstände wären nicht auffällig erkennbar.

Die Grundstücksfläche ist länglich und unregelmäßig geschnitten, in Nord-Südausrichtung. Die Außenanlage mit großer südlicher Gartenfläche, ist ausreichend gepflegt, mit durchschnittlicher Anlage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 1565 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Kleinstädtische Lage im Landkreis Wolfenbüttel als grundsätzlich mittlere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 75,- €/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 und Wagnisabschlagermittelt mit 379.642 Euro.

Vergleichswert mit Wagnisabschlag ermittelt mit 382.260 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 383.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Schladen 2309
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	4
Gemarkung	Schladen
Flur	24
Flurstück	134/1
Gebäude- und Freifläche	Martin-Luther-Straße 55
Größe	1565 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 383.000 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 20.02.2025

Sachverständiger

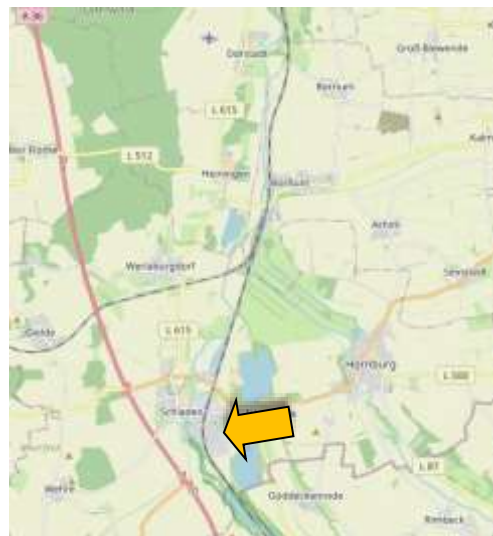
18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

Auszug aus der Liegenschaftskarte



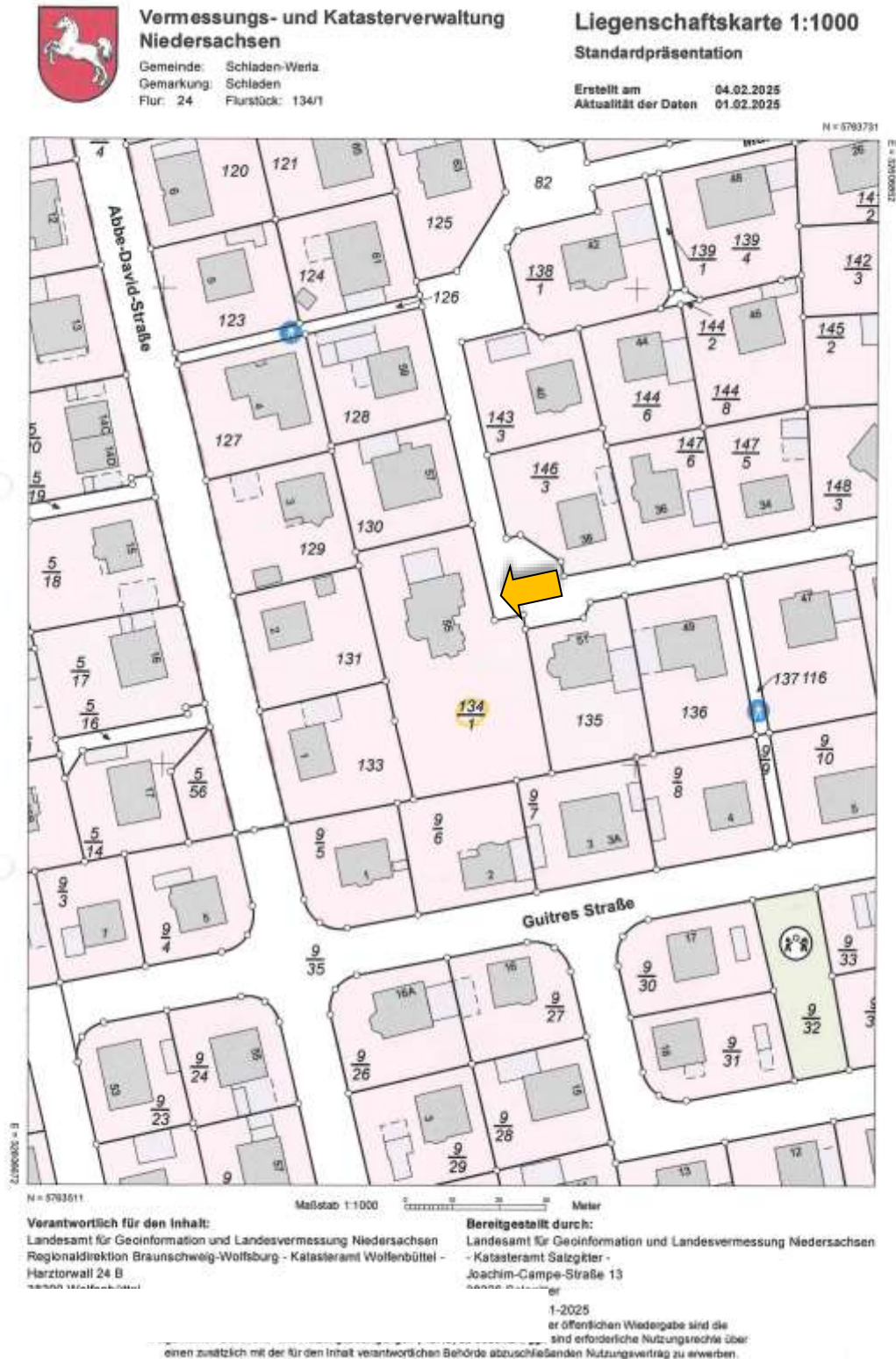
Stadtkarte

Übersicht Umgebungsbereich



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.

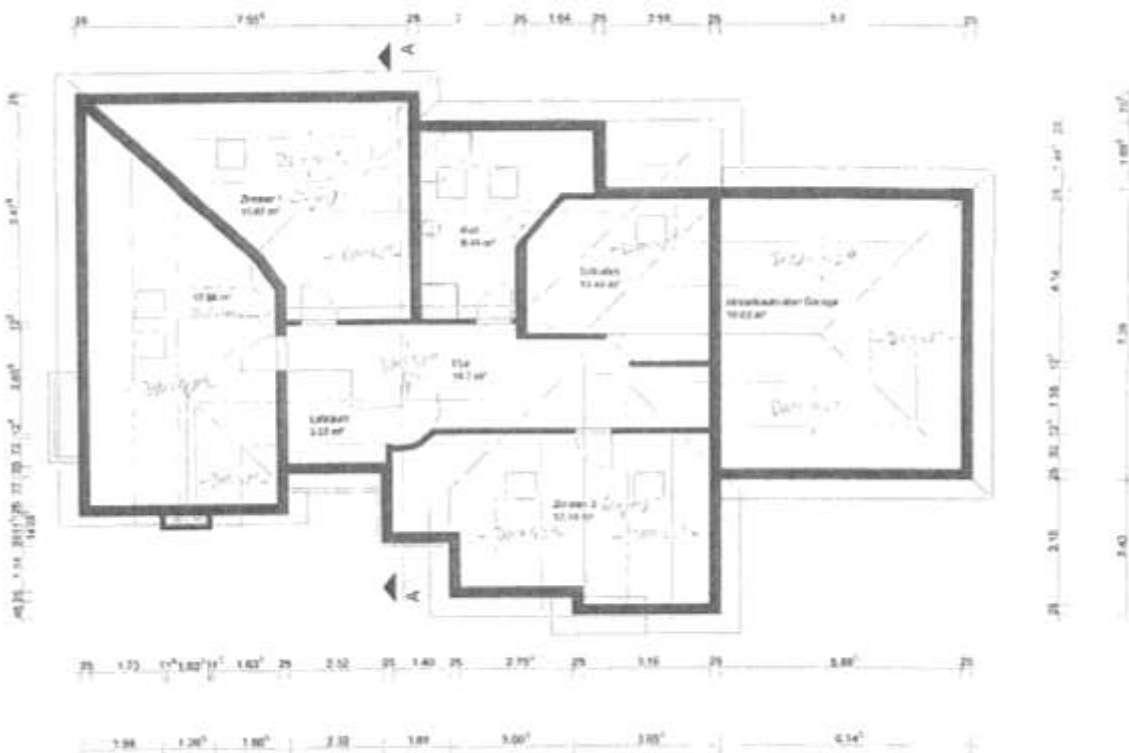
Pläne aus der Bauakte

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

Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ansichten und Schnitt



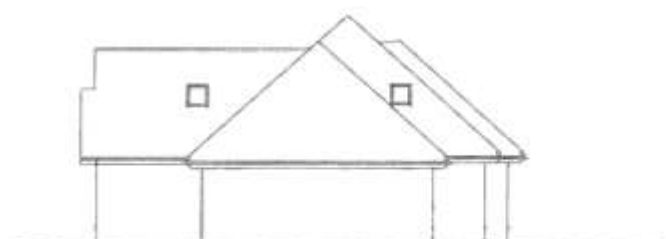
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



Schnitt A - A

21. Sonstige Anlagen

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.

Werden nicht angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Schladen
Blatt 2309,
BVZ lfd. Nr.4

Gemarkung
Schladen
Flur 24
Flurstück 134/1

Martin-Luther-Str.55

Bebauung
Einfamilienhaus mit
Doppelgarage.



Grundstücksübersicht mit östlicher Zufahrt und Hauszugang
Wohngebäude mit Doppelgarage





Außenanlage



