



# GUTACHTEN

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

für das

## Grundstück

**Ratsstraße 17,**

**38304 Wolfenbüttel**



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 11. Juni 2025 beträgt rd.

**380.000 €**

**Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak MRICS**

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten : Immobilienökonomin (ebs)  
: Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

: Hannoversche Straße 60 c : D-38116 Braunschweig : Telefon +49 (0) 531 60 95 40 40 : Fax +49 (0) 531 60 95 40 49  
: E-Mail [info@arealwert.de](mailto:info@arealwert.de) : [www.arealwert.de](http://www.arealwert.de)



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	11. Juni 2025
Qualitätsstichtag	11. Juni 2025
Baujahr	1960
Sanierung	1996

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
Grundstücksfläche	704 m <sup>2</sup>
Bodenwert	200 €/m <sup>2</sup> 140.800 €

### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	188,4
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	810 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	2.815 €/m <sup>2</sup> <b>380.000 €</b>

### Ertragswert

Mietfläche	135 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	16.200 €
Bewirtschaftungskosten	2.737 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Ertragswert lastenfrei	2.815 €/m <sup>2</sup> <b>380.000 €</b>

### Marktwert

Marktwert lastenfrei	2.815 €/m <sup>2</sup> <b>380.000 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert	37 %
Marktwert/Sachwert	100 %
Marktwert/Jahresrohertrag	23,5-fache

### Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt wird eigengenutzt.

- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Volleigentum. Es wird somit unterstellt, dass kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt ist.

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wolfenbüttel ist kein Gewerbe angemeldet.

- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.

3 | 25

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Aufgrund des baulichen Zustandes ist ein Hausschwamm aber nicht auszuschließen.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es liegt kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Allerdings befindet sich das Bewertungsobjekt in einer potentiell schwerbelasteten Aue der Oker. Hier wird eine Bodenbelastung erwartet, da in tieferliegenden Bereichen die Fläche überflutungsgefährdet ist.



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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Auftrag	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.4	Objektkonzeption	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>8</b>
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	8
2.1.3	Demografische Kennzahlen	9
2.1.4	Grundstück	9
2.2	Entwicklungszustand	9
2.3	Rechte und Beschränkungen	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	11
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	13
3.4	Energetische Eigenschaften	14
3.5	Außenanlagen	15
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	15
3.8	Bauberechnung	16
3.9	Risikoeinschätzung	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b>	<b>18</b>
4.1	Marktwert	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertverfahren	19
4.5	Ertragswertverfahren	20
<b>5</b>	<b>Marktwert</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b>	<b>25</b>

## Anlagen

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



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	8. Mai 2025
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 27/24
Wertermittlungstichtag	11. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	11. Juni 2025
Tag der Ortsbesichtigung	11. Juni 2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Sachverständige</li><li>• die Eigentümer</li></ul>

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Die Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 12.09.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.05.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.05.2025
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht



- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 26.05.2025
- Gewerberegisterauskunft vom 22.05.2025
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Auskunft aus der Bauakte vom 14.05.2025

### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Ratsstraße 17 38304 Wolfenbüttel
Grundbuch von	Halchter
Blatt	682
Gemarkung	Halchter
Flur	2
Flurstück, Größe	102/17, 704 m²

### 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Wolfenbüttel hat rd. 52.500 Einwohner (Stand 31.03.2025) und grenzt unmittelbar an die Stadt Braunschweig. Der Landkreis Wolfenbüttel mit rd. 118.000 Einwohnern (Stand 31.03.2025) erstreckt sich von der Braunschweiger Stadtgrenze im Nordwesten bis in das Harzvorland. Im Osten schließt sich der Landkreis Helmstedt, im Süden die Landkreise Goslar und Harz an. Im Westen wird der Landkreis durch das Gebiet der kreisfreien Stadt Salzgitter geteilt.

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

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

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

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wolfenbüttel im Stadtteil Halchter an der Ratsstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Ratsstraße ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Im Norden schließt sich ein Gewerbegebiet an.





Die verkehrstechnische Anbindung ist gut. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Innenstadt von Wolfenbüttel vorhanden.

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

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.03.2025 Stadt Wolfenbüttel)	52.486
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023	2,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023	1,6 %
Arbeitslosenquote (05/2025, Landkreis Wolfenbüttel)	5,4 %
Kaufkraftkennziffer (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	103,8
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	31.725 €

Quellen: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de),  
<http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

### 2.1.4 Grundstück

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

## 2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Grundbuch Blatt 682 vom 12.09.2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand, mit Ausnahme der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks, keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.



Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## **2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.3.2.1 Bauplanungsrecht**

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage beim zuständigen Bauamt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu regeln. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfenbüttel ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

10 | 25

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

### **2.3.2.2 Baulasten**

Es wurde eine schriftliche Auskunft vom zuständigen Bauamt zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses eingeholt. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### **2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel, Umweltamt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt. Es befindet sich allerdings in einer Lage, die in tieferliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet ist und deshalb eine Schwermetallbelastung von der Oker nicht ausgeschlossen werden kann.

Zudem befindet sich das Grundstück in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A).



Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf ökologische Lasten und Altlasten des Gebäudes und des Grundstückes genannt. Augenscheinlich waren auf dem Grundstück und im Gebäude keine ökologischen Lasten und Altlasten erkennbar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine positive Untersuchung auf ökologische Lasten und Altlasten eine erhebliche Auswirkung auf den Marktwert haben kann. Im Verdachtsfall ist gegebenenfalls ein Umweltsachverständiger hinzuzuziehen. Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien Grundstück und Gebäude ausgegangen.

## **2.4 Abgaberechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Wolfenbüttel sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Es ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



### **3 Objektbeschreibung**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für das Herleiten der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung sowie auf Annahmen üblicher bauzeittypischer Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden. Maßprüfungen wurden während der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.

12 | 25

Besondere Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden und gesundheitsgefährdender Baustoffe sind nicht erfolgt. Baumängel und -schäden wurden nur aufgenommen, wenn sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert können hier nur pauschal berücksichtigt werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuzuziehen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung u.a.m. sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

#### **3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das im Jahr 1960 gebaute Siedlungshaus wurde 1996 umfangreich saniert, umgebaut und erweitert.



Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich die Heizungsanlage mit zwei Öltanks. Die weiteren Räume werden zu Lagerzwecken genutzt. Eine Kelleraußentreppe führt in den Garten.

Im Erdgeschoss erschließt der Windfang den Treppenhausflur, die Küche und das Wohnzimmer sowie ein Duschbad und ein separates Zimmer. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zur gefliesten Terrasse.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnräume und ein Bad. Der Spitzboden ist zum Teil ausgebaut und kann über eine Anstellleiter von einem der Wohnräume erreicht werden.

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

Das Grundstück ist mit Holzschutzelementen und Holzzäunen eingefriedet und überwiegend gärtnerisch angelegt. Wege und Hofflächen sind gepflastert. Von der Terrasse führt eine Treppe in den Garten. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

13 | 25

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist teilunterkellert

Baujahr: 1960

Sanierung: 1996

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Treppen: Kellertreppe: massiv mit Fliesenbelag, Geschosstreppe: Stahlharfe mit Holzstufen



### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung (Baujahr 1996)
Heizung:	Ölzentralheizung mit 2 Kunststoffanks (Baujahr 1993); Verteilung über Heizkörper, Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen Keller: Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, abgehängte Decken
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung, Rollläden mit manuellem Zug (Baujahr überwiegend 1982), Terrassen-Schiebeelement und zwei weitere Fenster (Baujahr 1996), Dachflächenfenster
Türen:	Hauseingangstür: Metallrahmentür mit Wärmedämmverglasung Kellerausgang: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung und Rollladen Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC DG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC Handtuchheizkörper
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse mit Sichtschutz und Treppe, Kelleraußentreppe

### 3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als durchschnittlich für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Öl geheizt, die



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

### **3.5 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Stellplätze, massives Garagengebäude mit elektrischem Rollltor und Abstellraum, Holzgartenhaus, Schuppen und Holzunterstand, Einfriedungen mit Holzlattenzaun und Holzschutzelementen, Ziergarten.

### **3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand sowie wirtschaftliche Wertminderung spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider. Die Garage wird beim Wertansatz der Außenanlagen (Sachwertverfahren) bzw. durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

15 | 25

Im Bereich der Terrasse sind am Außenputz leichte Beschädigungen mit Rissbildung vorhanden. An der westlichen Giebelseite sind im Sockelbereich Feuchtigkeitsausblühungen mit Putzblasen erkennbar. Der gesamte Westgiebel weist Verfärbungen auf.

Bei den Bauschäden handelt es sich um kleinere Instandhaltungsrückstände, die durch den kalkulatorischen Ansatz der laufenden Instandhaltung gedeckt sind. Sie führen daher nicht zu einer Minderung des Marktwertes.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1993 und ist somit über 30 Jahre alt. Nach Auskunft beim Ortstermin ist ein Austausch der Öltanks erforderlich. Für die Bewertung wird die Erneuerung der Heizung und der Öltanks mit einem Abschlag i. H. v. 15.000 € berücksichtigt.

### **3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse**

#### Stärken

Das Gebäude verfügt über eine gute Bausubstanz mit größtenteils flexiblen Grundrissen und einem guten Erhaltungszustand. Es sind Sanierungs- und Modernisie-



rungsmaßnahmen erfolgt. Die Autobahnauffahrt Wolfenbüttel-Süd und Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

### Schwächen

Aufgrund der Lage, der Größe und der Objektkonzeption ist das Objekt nur für eine bestimmte Klientel interessant.

### Chancen

Aufgrund der Lage und des Bauzustandes bestehen gute Vermarktungs- und Vermietungschancen.

### Risiken

Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets im Norden kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

## **3.8 Bauberechnung**

### Zusammenfassung

Grundfläche	93 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	235 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>

16 | 25

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigelegt.

Die Flächenangaben wurden aus den Unterlagen der Bauakte nach Plausibilisierung übernommen und an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung angepasst.

## **3.9 Risikoeinschätzung**

### Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist als reines Wohnhaus nutzbar und auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als gut eingeschätzt.

### Vermietbarkeit

Das Objekt ist normal ausgestattet und hat gut nutzbare Grundrisse. Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Nega-





tiv sind der nicht barrierefreie Eingang und Übergang in den Garten sowie das angrenzende Gewerbegebiet. Vorteilhaft sind das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und die Nahverkehrsanbindung. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der aktuellen Marktlage noch als normal eingeschätzt.

#### Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit wird aufgrund der Objektart und der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum insgesamt als normal erachtet.



## **4 Ermittlung des Marktwertes**

### **4.1 Marktwert**

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

18 | 25

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus. Es handelt sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert hat informativen Charakter und dient der Plausibilisierung.

### **4.3 Bodenwertermittlung**

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 200 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

**Bodenwert**

Flurstück 102/17:                      200 €/m<sup>2</sup>    x                      704 m<sup>2</sup>    =                      140.800 €

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 37 %.

**4.4 Sachwertverfahren**

Der Wertansatz je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche für die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der Gebäudeart. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten (BNK) in Höhe von 17 %.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Das Baujahr des Objektes ist 1960. Wohnhäuser haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen legen weiterhin bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde (Modell-Moratorium bis 2024). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses wird in diesem Gutachten die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbauten/Modernisierungen und der unterstellten Erneuerung der Heizung inkl. Tanks ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 40 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 2. Quartal 2025, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 188,4 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes. Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.



gen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 360.571 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 1,10.<sup>1</sup>

Sachwert				Stichtag 11. Juni 2025		
1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten		Her-	
			NHK 2010	BPI	stellungs-	
					kosten	
					Stichtag	
	Einfamilienhaus	235 m²	810 €/m²	190.350 €	188,4	358.619 €
	Summe	235 m²				358.619 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung	Zeitwert	
				(linear)	Stichtag	
	Einfamilienhaus	40 Jahre	70 Jahre	42,9 %	153.848 €	204.771 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					204.771 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				7 %	15.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					219.771 €
5.	Bodenwert					140.800 €
6.	Vorläufiger Sachwert					360.571 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				1,10	36.057 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					396.628 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-15.000 €
10.	Sachwert marktangepasst					381.628 €
					rd.	380.000 €

20 | 25

#### 4.5 Ertragswertverfahren

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

<sup>1</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025



## **Erzielte Mieten**

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt.

## **Marktmieten**

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immodaten.net) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im näheren Umfeld Hausmieten in einer Spanne zwischen 9,23 €/m<sup>2</sup> und 13,36 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 11,24 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden.

## **Marktüblicher Mietansatz**

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

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung eine marktüblich erzielbare Miete von 10,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

## **Bewirtschaftungskosten**

21 | 25

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

Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des CO<sub>2</sub>KostAufG nicht mehr sämtliche CO<sub>2</sub>-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO<sub>2</sub>-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also der Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Umlage gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG.



## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Einfamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 1,9 % (Vertrauensbereich: 0,4 % - 4,3 %) angegeben. Der Rohertragsfaktor wird mit 20,3 (Vertrauensbereich: 0,3 - 33,0) ausgewiesen.<sup>2</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über die gesamte Region Braunschweig-Wolfsburg. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % zugrunde gelegt.

### Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	10,00 €/m <sup>2</sup> x	135 m <sup>2</sup> =	1.350 €	16.200 €
Garage	0,00 €/St. x	1 St. =	0 €	0 €
			gesamt	<b>16.200 €</b>

### Bewirtschaftungskosten

#### Instandhaltung

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup> x	135 m <sup>2</sup> =	1.890 €
Garage	106,00 €/St. x	1 St. =	106 €
Verwaltung	359 €/VE x	1 VE =	359 €
Mietausfall	2 % x	16.200 € =	324 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	0,43 €/m <sup>2</sup> x	135 m <sup>2</sup> =	58 €
			<b>2.737 €</b>

16,9 % vom Jahresrohertrag

<sup>2</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025

**Ertragswert****Stichtag 11. Juni 2025**

1. Rohertrag		16.200 €
2. Bewirtschaftungskosten	16,9 %	<u>-2.737 €</u>
3. Reinertrag		13.463 €
4. Bodenwert	140.800 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-3.520 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		9.943 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	40 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
10. Barwertfaktor	25,10	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		249.569 €
12. Bodenwert		<u>140.800 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		390.369 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-15.000 €</u>
15. Ertragswert		375.369 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>380.000 €</u></u></b>

23 | 25



## 5 Marktwert

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

Der Sachwert wurde mit 380.000 €

und der Ertragswert mit 380.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 4.2 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Ratsstraße 17, 38304 Wolfenbüttel beträgt zum Wertermittlungstichtag 11. Juni 2025

**380.000 €**

entspricht: 2.815 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. dem 23,5-fachen des Rohertrages





## 6 Vergleichsdaten

Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch örtliche Maklerberichte, Veröffentlichungen, tatsächliche Verkaufsfälle sowie durch Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

Der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt für Ein- und Zweifamilienhäuser Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichende Grundstücksgröße und abweichende Standardstufe. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 2.994 €/m<sup>2</sup>. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 2.815 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (Immodaten.net) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 2.182 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 3.800 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 2.801 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 380.000 €, entspricht 2.815 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist somit plausibel.

25 | 25

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 05. August 2025



Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Immobilienökonomin (ebs)



# Anlage I

## Textliche Erläuterungen

1 | 6



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich für Grundstücksarten an, für die ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert, wie dies z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücken und Bodenwerten der Fall ist.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung vorrangig angewandt, wenn für den Erwerb oder die Errichtung die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung) im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung von Objekten, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

2 | 6

- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren bilden tatsächlich erzielte Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, die Grundlage der Bewertung. Wertbeeinflussende Merkmale können rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, Lage der Vergleichsgrundstücke und die Zeitnähe der Kauffälle sein. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Objektes ab, so ist eine Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen.



- **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Der Bodenwert ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

3 | 6

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

**Verwaltungskosten** sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Arbeit.

**Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.



**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

**Mietausfallwagnis** ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Reinertrag ist um den auf den Grund und Boden entfallenden Reinertragsanteil zu mindern. Dieser ergibt sich durch Verzinsung des Bodenwertes mit dem für die Kapitalisierung maßgebenden **Liegenschaftszinssatz**. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte Reinertrag (**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**) ist mit dem **Barwertfaktor** zu kapitalisieren. Der Barwertfaktor ergibt sich rechnerisch aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4 | 6

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung bisher nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstel-



lungskosten in €/m<sup>2</sup>), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Normalherstellungskosten werden auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (**NHK 2010**) veröffentlicht. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet. Die Normalherstellungskosten sind Kostenkennwerte. Dabei ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten eingerechnet.

Die Herstellungskosten werden um die **Alterswertminderung** reduziert. Diese bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

5 | 6

Die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) basiert, vergleichbar mit der Restnutzungsdauer, auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die technische Standdauer kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer zum Teil erheblich übertreffen.

**Außenanlagen** sind mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Nebengebäude), die sich außerhalb des Gebäudes befinden. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (**Sachwertfaktoren**) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als



**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.



## Anlage II

### Bauberechnung

1 | 3





Die Berechnungen wurden anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte erstellt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277. Entsprechend der Anlage 4, ImmoWertV werden für die Ermittlung der BGF nur die in der aufgehobenen Fassung der DIN 277 (2005) definierten Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen.

#### 1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 11,365 \text{ m} \times 7,415 \text{ m} & = & 84,27 \text{ m}^2 \\
 6,355 \text{ m} \times 1,350 \text{ m} & = & 8,58 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 92,85 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{93 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2 | 3

#### 2. Brutto-Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \text{KG} & 7,360 \text{ m} \times 7,800 \text{ m} & = 57,41 \text{ m}^2 \\
 \text{EG} & 92,85 \text{ m}^2 \times 1 & = 92,85 \text{ m}^2 \\
 \text{DG} & 84,27 \text{ m}^2 \times 1 & = 84,27 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 234,53 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{235 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

**3. Wohnfläche**Erdgeschoss

Wohnen	5,010 m x	3,210 m =	16,08 m <sup>2</sup>
	4,010 m x	3,610 m =	14,48 m <sup>2</sup>
Schornstein	-0,320 m x	0,760 m =	-0,24 m <sup>2</sup>
			<hr/> = 30,32 m <sup>2</sup>
Kochen	3,210 m x	3,610 m	= 11,59 m <sup>2</sup>
Flur	3,210 m x	1,200 m	= 3,85 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,310 m x	6,405 m	= 21,20 m <sup>2</sup>
Windfang	1,110 m x	3,585 m =	3,979 m
	0,625 m x	1,135 m =	0,709 m
			<hr/> = 4,69 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,060 m x	1,635 m	= 3,37 m <sup>2</sup>
			<hr/> 75,02 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss

Eltern	5,010 m x	2,250 m	= 11,27 m <sup>2</sup>
	5,010 m x	1,000 m =	5,01 m <sup>2</sup>
	5,01 m <sup>2</sup> x	50%	= 2,51 m <sup>2</sup>
	4,010 m x	2,700 m	= 10,83 m <sup>2</sup>
	4,010 m x	1,000 m =	4,01 m <sup>2</sup>
	4,01 m <sup>2</sup> x	50%	= 2,01 m <sup>2</sup>
Schornstein	-0,320 m x	0,760 m	= -0,24 m <sup>2</sup>
Bad	3,210 m x	2,610 m	= 8,38 m <sup>2</sup>
	3,210 m x	1,000 m =	3,21 m <sup>2</sup>
	3,21 m <sup>2</sup> x	50%	= 1,61 m <sup>2</sup>
Kind 2	4,400 m x	3,310 m	= 14,56 m <sup>2</sup>
	4,400 m x	2,000 m =	8,80 m <sup>2</sup>
	8,80 m <sup>2</sup> x	50%	= 4,40 m <sup>2</sup>
Flur	2,200 m x	1,200 m	= 2,64 m <sup>2</sup>
	1,200 m x	1,000 m =	1,20 m <sup>2</sup>
	1,20 m <sup>2</sup> x	50%	= 0,60 m <sup>2</sup>
	1,000 m x	1,000 m	= 1,00 m <sup>2</sup>
			<hr/> 59,57 m <sup>2</sup>
		<b>gesamt</b>	<b>134,59 m<sup>2</sup></b>
		<b>rd.</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>



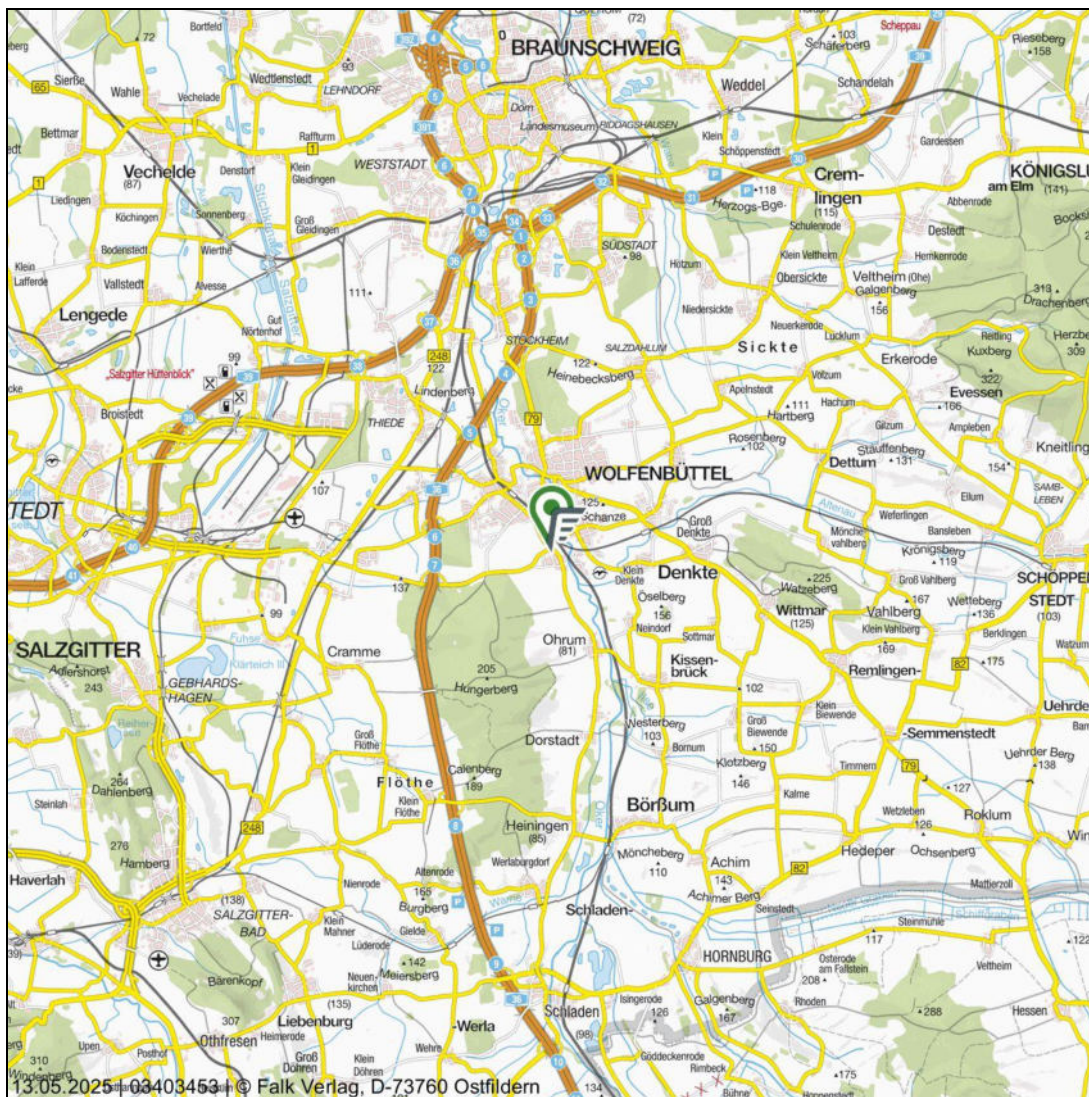
# Anlage III

## Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen



## Übersichtskarte



2 | 6

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



## Stadtplan



3 | 6

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





# Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 13.05.2025)

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

Adresse: Ratsstraße 17, 38304 Wolfenbüttel, Niedersachs - Halchter  
Gemarkung: 5366 (Halchter), Flur: 2, Flurstück: 102/17



4 | 6



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 00600027**

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 200 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025



## Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

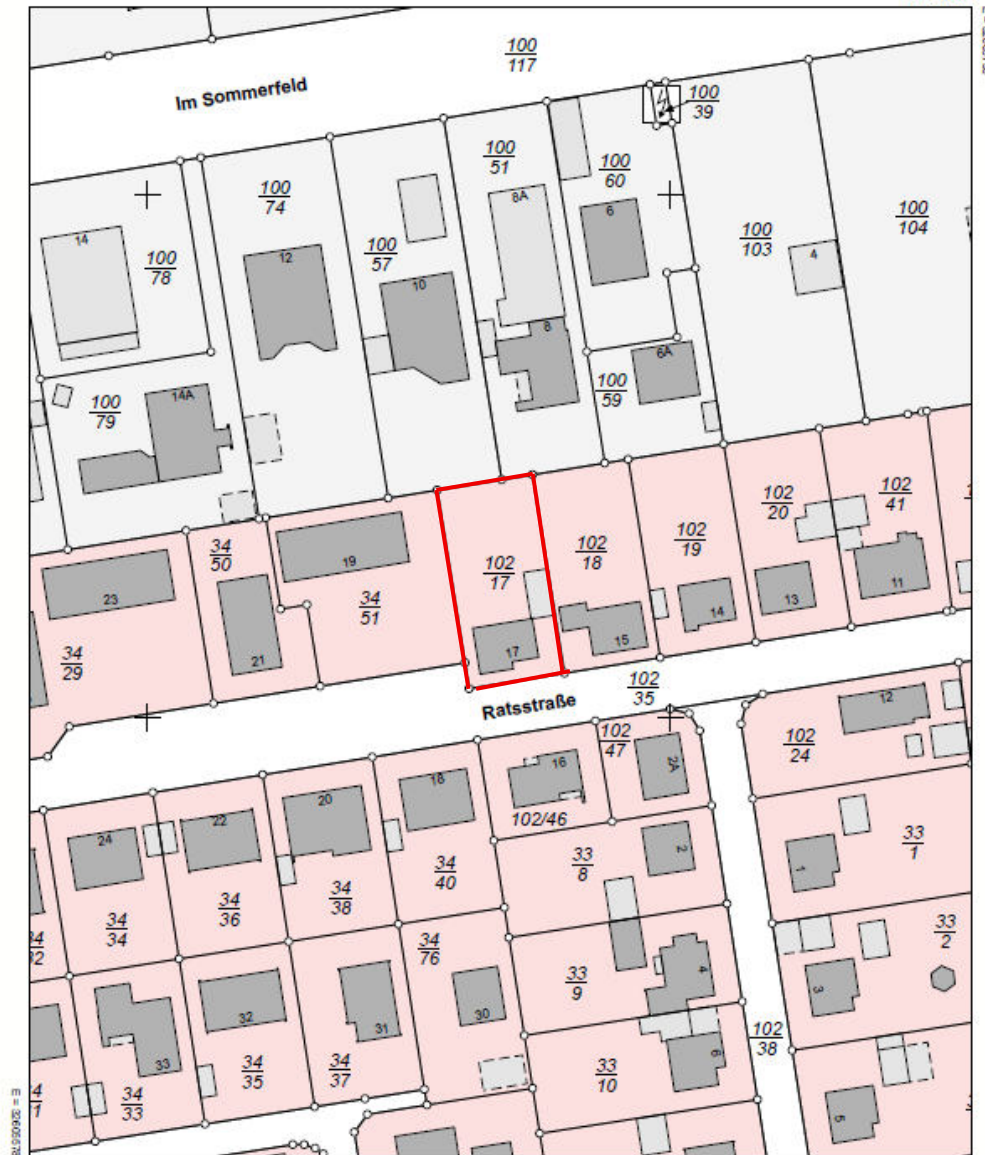
Gemeinde: Wolfenbüttel, Stadt  
Gemarkung: Halchter  
Flur: 2 Flurstück: 102/17

**Liegenschaftskarte 1:1000**

### Standardpräsentation

Erstellt am 13.05.2025  
Aktualität der Daten 10.05.2025

N = 5778336



N = 5778116

Maßstab 1:1000

durch:

**Verantwortlich für den Inhalt:**

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

Bereitgestellt durch:

Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 C  
38116 Braunschweig

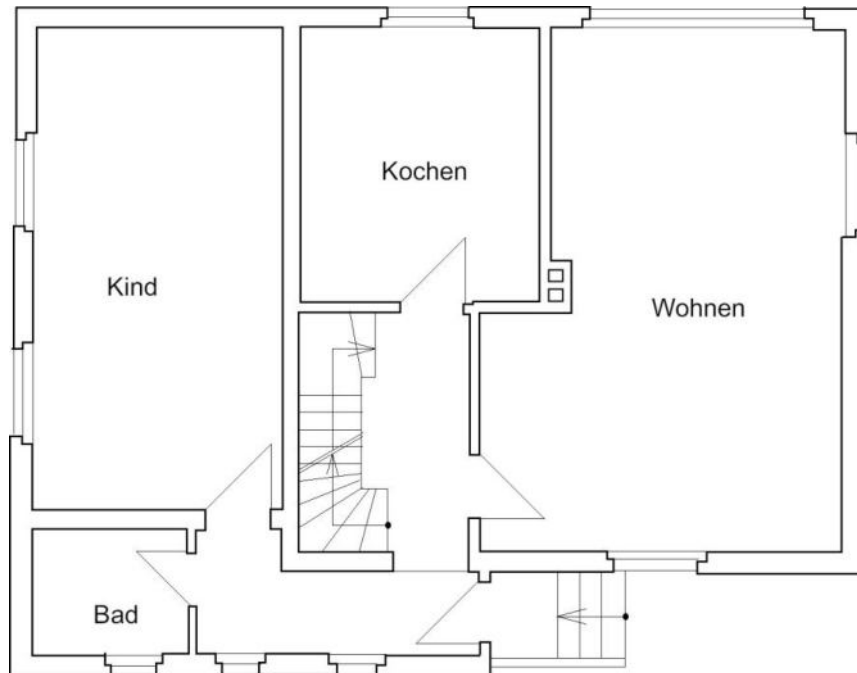
Zeichen:

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



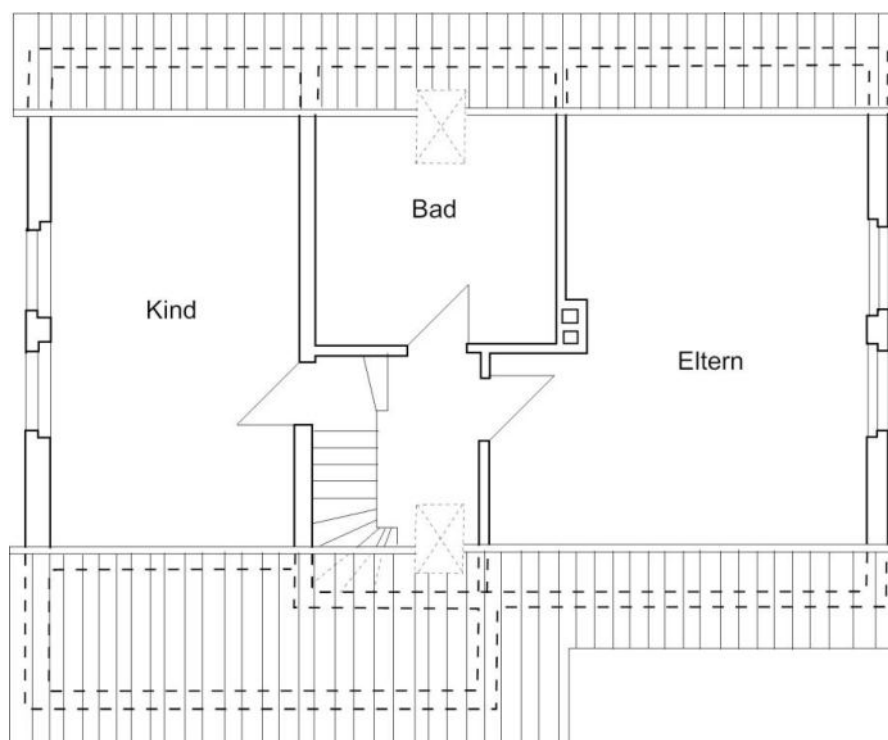
## Bauzeichnungen

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



6 | 6

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





## Anlage IV

### Objektfotos



Bild 1: Ostgiebel und Garage

2 | 6



Bild 2: Hauseingang im Süden





Bild 3: Westgiebel und Terrasse



Bild 4: Nordseite mit Kellerausgang und Stellflächen





Bild 5: Terrasse



Bild 6: Garagenrückseite und Treppe zur Terrasse





Bild 7: Garten



Bild 8: Heizungsanlage



Bild 9: Kunststoff-Öltanks

6 | 6



Bild 10: Feuchtigkeitsschaden im Sockelbereich