



GUTACHTEN

über den Marktwert i. S. d. § 194 BauGB
für das
Grundstück
Kuhstraße 1,
38170 Uehrde OT Warle



Der **lastenfreie Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 14. Februar 2024 beträgt rd.

67.000 €

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
: Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung (ebs)
: Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

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



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	6. März 2024
Qualitätsstichtag	6. März 2024
Baujahr	unbekannt

Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		15 Jahre
Grundstücksfläche		138 m²
Bodenwert	30 €/m²	4.140 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)		179,0
Normalherstellungskosten (NHK) 2010		630 €/m²
Sachwert lastenfrei	859 €/m²	67.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	859 €/m²	67.000 €
----------------------	----------	-----------------

Bodenwertanteil am Marktwert	6 %
------------------------------	-----

2 | 22

Belastungen in Abteilung II

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

Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt ist unbewohnt, aber möbliert.

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

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

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

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Samtgemeinde Elm-Asse ist kein Gewerbe angemeldet.

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

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

3 | 22

- 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:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Wolfenbüttel gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.



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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmitteln angefordert.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Auftrag	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen	7
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.4	Objektkonzeption	8
2	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	9
2.1.3	Demografische Kennzahlen	10
2.1.4	Grundstück	10
2.2	Entwicklungszustand	10
2.3	Rechte und Beschränkungen	10
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	10
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3.2.1	Bauplanungsrecht	11
2.3.2.2	Baulasten	11
2.3.2.3	Denkmalschutz	11
2.3.2.4	Ökologische Lasten und Altlasten	12
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	12
3	Objektbeschreibung	13
3.1	Vorbemerkungen	13
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	14
3.4	Energetische Eigenschaften	15
3.5	Außenanlagen	15
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	16
3.8	Bauberechnung	16
3.9	Risikoeinschätzung	17
4	Ermittlung des Marktwertes	18
4.1	Marktwert	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertverfahren	19
5	Marktwert	21
6	Vergleichsdaten	22

Anlagen

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



1 Allgemeine Angaben

Zum 01.01.2022 ist die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten beruhen jedoch noch auf der vorherigen Verordnung mit den angegliederten Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses liegen diesem Gutachten weiterhin die vorherige ImmoWertV und Richtlinien zugrunde.

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	24. Januar 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 28/23
Wertermittlungstichtag	6. März 2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	6. März 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 14. Februar 2024, kein Zutritt möglich 2. Ortstermin: 6. März 2024
Teilnehmer der 1. Ortsbesichtigung	• Testamentsvollstrecker ohne Schlüssel
Teilnehmer der 2. Ortsbesichtigung	• eine Miterbin und deren Ehemann • der Sachverständige

6 | 22

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.



1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 01.02.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.11.2021
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.02.2024
- telefonische Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 21.06.2023
- Online-Abfrage zum Denkmalschutz vom 16.04.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Angaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 13.02.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 15.02.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Kuhstraße 1 38170 Uehrde OT Warle
Grundbuch von	Warle
Blatt	47
Gemarkung	Warle

Flur	1
Flurstück, Größe	19/1, 138 m ²

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine teilunterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte in Fachwerkbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Ein Teil des hinteren Gartens (Flurstück 20/2) wurde in der Zwangsversteigerungssache 23 K 5/23 bewertet und gehört hier nicht zum Bewertungsumfang.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Uehrde (871 Einwohner, Stand 31.01.2024) ist Mitglied der Samtgemeinde Elm-Asse (ca. 18.290 Einwohner, Stand 31.01.2024) im Landkreis Wolfenbüttel. Sie besteht aus den Ortsteilen Barnstorf, Uehrde, Warle und Watzum und ist ein ländlich strukturierter Raum mit einer Anzahl an kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einigen landwirtschaftlichen Betrieben.

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs gibt es in der Gemeinde nicht. Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche und schulische Versorgung befinden sich in Schöppenstedt.

Die Kreisstadt Wolfenbüttel ist rd. 20 km nordwestlich gelegen, bis nach Braunschweig sind es rd. 30 km. Hier befindet sich auch der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss. Der ÖPNV wird in der Gemeinde durch Buslinien der Reisebüro Schmidt GmbH und der KVG Helmstedt sichergestellt.

Im 8 km westlich gelegenen Semmenstedt kreuzen sich die Bundesstraße 79 (Wolfenbüttel - Halberstadt - Quedlinburg) und die B 82 (Rhüden - Goslar - Schöningen), Anschluss an die nächste Autobahn ist in ca. 25 km Entfernung an die A 36 in Wolfenbüttel Nord oder westlich in Schladen Nord bzw. Flöthe gegeben. Der nächste internationale Flughafen ist in Hannover-Langenhagen in rd. 100 km Entfernung.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Uehrde OT Warle (149 Einwohner, Stand 31.01.2024) an der Kuhstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Kuhstraße ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrschen sowohl Wohn- als auch landwirtschaftliche Bebauung vor. Die Lage ist ländlich geprägt. Die Verkehrsanbindung ist mäßig. Warle ist über Landstraßen zu erreichen. Die nächste Bundesstraße (B 82) befindet sich rd. 3 km entfernt. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach rund 200 m an der Haltestelle „Warle“ gegeben. Die Haltestelle wird jedoch nur eingeschränkt durch regelmäßige Buslinien bzw. von einem Anruf-Taxi bedient. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in Warle nicht vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten gibt es im ca. 5 km entfernten Schöppenstedt.



Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Gesamtschule, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in Schöppenstedt. Weiterführende Schulen sind in Schöningen sowie der Kreisstadt Wolfenbüttel vorhanden.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergeben sich durch die nahegelegenen Höhenzüge Elm und Asse. Zudem sind in den Gemeinden mehrere Vereine ansässig.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (01.01.2024, Samtgemeinde Elm-Asse)	18.289
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	- 2,5 %
Arbeitslosenquote (01/2024, Landkreis Wolfenbüttel)	5,2 %
Kaufkraftkennziffer (2023, Landkreis Wolfenbüttel)	101,8
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2023, Landkreis Wolfenbüttel)	27.342 €

Quellen: www.wegweiser-kommune.de, www.statistik.arbeitsagentur.de, www.mb-research.de,
<https://www.elm-asse.de>

2.1.4 Grundstück

10 | 22

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

2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 01.02.2024 zugrunde. Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

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



Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 2 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. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

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

11 | 22

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche dargestellt.

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

2.3.2.2 Baulasten

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

2.3.2.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmalatlas Niedersachsen ist das Bewertungsobjekt nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale eingetragen.



2.3.2.4 Ökologische Lasten und Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel, Umweltamt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt.

Augenscheinlich waren auf dem Grundstück 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 ausgegangen.

2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Samtgemeinde Elm-Asse sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine teilunterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss ist durch Feuchtigkeit eingeschränkt nutzbar und dient Lagerzwecken. Es bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.



Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, das Badezimmer und die Küche. Das Obergeschoss ist in drei weitere Räume unterteilt. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zur befestigten Südterrasse, die über mehrere Stufen erreicht wird.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur erreichbar. Der Spitzboden ist nicht wärmegeklämt.

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

Das Grundstück ist eingefriedet und hat sowohl im Norden als auch im Süden einen Gartenanteil. Beide Gartenanteile sind verwildert. Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist teilunterkellert
Baujahr:	unbekannt

14 | 22

Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Fachwerk mit verlinkerten Gefachen, Giebelseite mit Faserzementplatten
Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Dachform, -eindeckung:	Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen
Wände:	Fachwerk mit Innenverkleidung
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	Keller: Holzstiege Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe: Holzstiege

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung



Heizung:	Nachtspeicheröfen, elektrischer Heizlüfter in der Küche
Warmwasserversorgung:	dezentral
Ausbauzustand	
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Holzverkleidung
Fenster:	Holzrahmen mit Wärmedämmverglasung, Rollläden, z.T. Dreh-Kippfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Drahtglastausschnitt Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	Bad mit Wanne, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und Terrassentreppe

3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als schlecht für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird elektrisch über Nachtspeicheröfen geheizt, die Fassade, das Dach (die oberste Geschossdecke) und die Kellerdecke sind nicht gedämmt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände / Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.

15 | 22

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen mit Holzzäunen, halbhohle Mauer, schmiedeeiserne Zaunelemente und Tür mit verklüpperten Pfosten.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als ausreichend zu bezeichnen.

An der Giebelfassade sind z.T. deutliche Bauschäden sichtbar. Im Obergeschoß sind zwei Mauergefache herausgebrochen, hier ist die Innenmauer sichtbar. An weiteren Gefachen sind Beschädigungen vorhanden. Die Holzbauteile des Fachwerks weisen Schäden durch Witterungseinflüsse auf.



An dem Gebäudesockel befinden sich großflächige Putzabplatzungen. Die Faserzementplatten sind stark verwittert. Im Innenbereich des Hauses liegt ein Renovierungsstau vor.

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 spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen, ruhigen Wohnlage. Im Osten grenzt eine private Grünfläche an das Grundstück.

Schwächen

Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild, eine geringe Wohnfläche und einen erhöhten Energieverbrauch. Auf dem Grundstück stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lage ist ländlich geprägt und hat eine mäßige Infrastruktur.

16 | 22

Chancen

Nach einer Sanierung bestehen durchschnittliche Vermarktungschancen an einen Käuferkreis, der eine ländliche, ruhige Wohnlage bevorzugt.

Risiken

Aufgrund des Zustands und der Lage kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	49 m ²
Brutto-Grundfläche	147 m ²
Wohnfläche	78 m ²



Die detaillierte Aufstellung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Laut Auskunft der zuständigen Behörde sind in der Bauakte keine Bauunterlagen vorhanden. Die Flächen wurden überschlägig anhand des Liegenschaftskataster ermittelt. Die Wohnfläche wurde aus dem prozentualen Verhältnis zur Grundfläche abgeleitet.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Das Objekt ist einfach 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. Negativ ist die fehlende Modernisierung des Gebäudes, dadurch entspricht das Gebäude nicht den modernen Ansprüchen von potenziellen Mietern und eine Vermietung ohne durchgreifende Modernisierung (Fenster, Heizung) wird erheblich erschwert. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der aktuellen Marktlage als eingeschränkt eingeschätzt.

17 | 22

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet, weniger für Kapitalanleger. Die sehr ländliche Lage und mäßige Infrastruktur schränken den Käuferkreis ein. Zudem kann der Modernisierungstau potenzielle Kaufinteressenten zurückhalten. Die Marktgängigkeit wird dennoch aufgrund der allgemeinen Marktlage insgesamt noch 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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) 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 | 22

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Doppelhaushälfte. Es handelt sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 30 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Dorfgebiet aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

$$30,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 138 \text{ m}^2 \quad = \quad 4.140 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 6 %.



4.4 Sachwertverfahren

Der Wertansatz je m² Brutto-Grundfläche für die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der Gebäudeart. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten (BNK) in Höhe von 17 %.

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

Das Baujahr des Objektes ist unbekannt. Einfamilienhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbauten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in der SW-RL fiktiv mit 15 Jahren angesetzt.

19 | 22

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 4. Quartal 2023, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 179,0 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes. Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 44.615 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 1,70.¹ Aufgrund der Lage und des allgemeinen Gesamtzustands wird dieser Sachwertfaktor auf 1,50 angepasst.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024

**Sachwert****Stichtag 6. März 2024**

		Herstellungskosten			Her- stellungs- kosten Stichtag
1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI	
Doppelhaushälfte	147 m²	630 €/m²	92.610 €	179,0	165.772 €
Summe	147 m²				165.772 €

2. Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
Doppelhaushälfte	15 Jahre	70 Jahre	78,6 %	130.297 €	35.475 €
Sachwert der baulichen Anlagen					35.475 €
3. Sachwert bauliche Außen- u. sonst. Anlagen				14 %	5.000 €
4. Wert der Gebäude und Außenanlagen					40.475 €
5. Bodenwert					4.140 €
6. Vorläufiger Sachwert					44.615 €
7. Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				1,50	22.308 €
8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert					66.923 €
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
10. Sachwert marktangepasst					66.923 €
				rd.	67.000 €

5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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 Kuhstraße 1, Flur 1, Gemarkung Warle beträgt zum Wertermittlungstichtag 6. März 2024

67.000 €.

entspricht: 859 €/m² Wohnfläche



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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser 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 1.069 €/m². Der Vergleichsfaktor bezieht sich allerdings auf Objekte mit Bodenrichtwert von mind. 50 €/m² und einer Grundstücksgröße von mind. 150 m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 859 €/m². Aufgrund des geringeren Bodenrichtwerts und des kleineren Grundstücksanteils sowie des Grundstückszustands ist die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht in dieser Höhe gerechtfertigt.

22 | 22

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (Immodaten.net) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von 556 €/m² Wfl. bis 1.462 €/m² Wfl., im Mittel bei 1.000 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 67.000 €, entspricht 859 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

Braunschweig, 24. April 2024.

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beratender Ingenieur





Anlage I

Textliche Erläuterungen

1 | 5



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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, Reihenhausgrundstücken 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 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 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 (§ 16 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

Grundlage für die Bodenwertermittlung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Diese werden 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

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**.

3 | 5

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.

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.

4 | 5

- **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 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 (Normalherstellungskosten in €/m²), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

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



Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am 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.

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.

5 | 5

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 | 2



Für das Bewertungsobjekt standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig aus der Liegenschaftskarte abgeleitet.

Die Wohnfläche wurde prozentual aus der Brutto-Grundfläche abgeleitet. Die prozentuale Ableitung der Wohnfläche wurde auf Grundlage des Zahlenwerkes von Vogels, veröffentlicht in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“, durchgeführt.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 7,200 \text{ m} \times 6,300 \text{ m} & = & 45,36 \text{ m}^2 \\
 7,200 \text{ m} \times 1,000 \text{ m} & = & 3,60 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & & 48,96 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{49 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2. Brutto-Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \text{EG - DG} & 48,96 \text{ m}^2 \times 3 & = 146,88 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{147 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

3. Wohnfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Erdgeschoss} & 48,96 \text{ m}^2 \times 80 \% & = 39,17 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Obergeschoss} & 48,96 \text{ m}^2 \times 80 \% & = 39,17 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{gesamt} & & \mathbf{78,34 \text{ m}^2} \\
 \text{rd.} & & \mathbf{78 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2 | 2



Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



Übersichtskarte

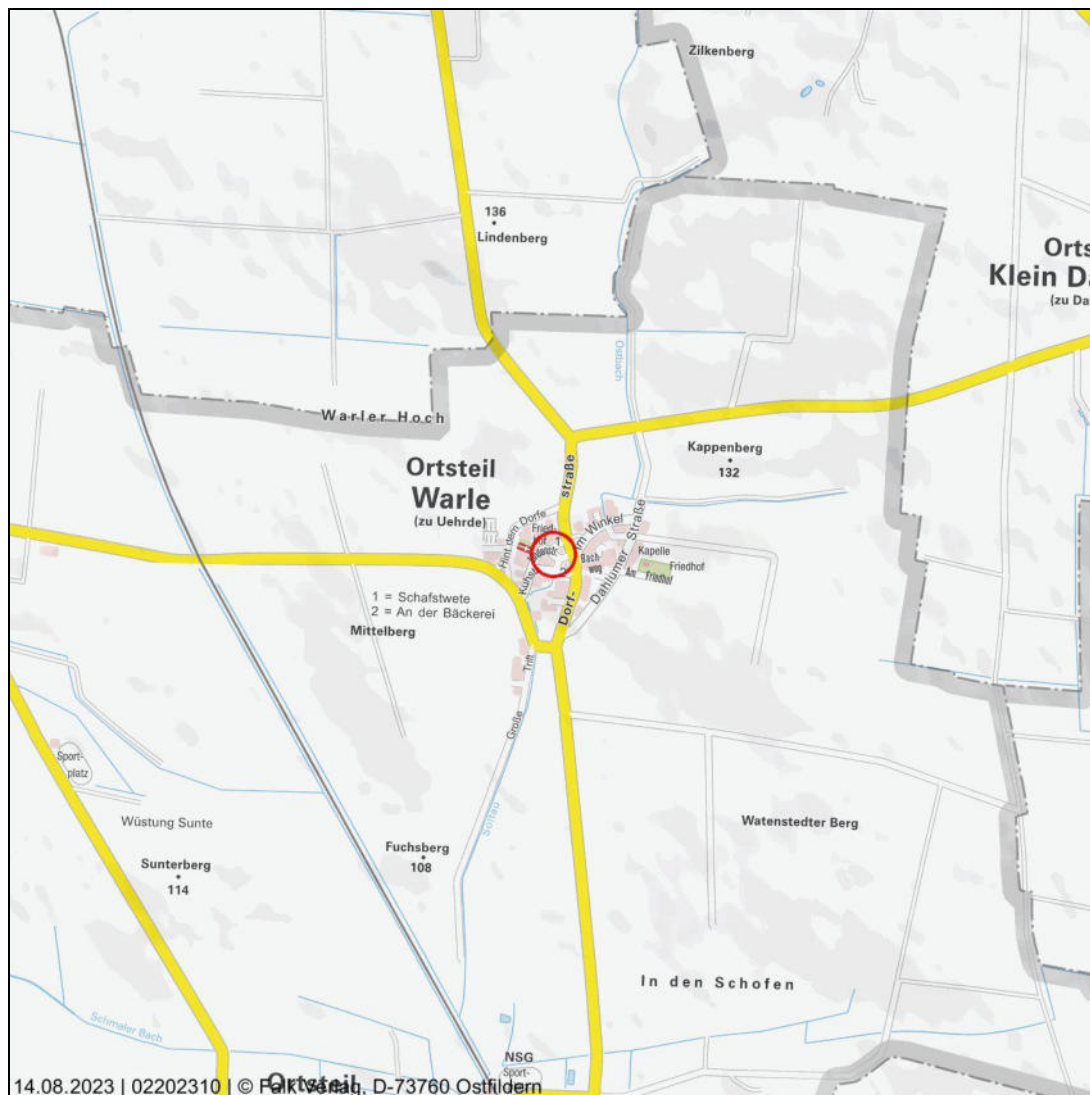


2 | 5

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Stadtplan



3 | 5

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Bodenrichtwertkarte



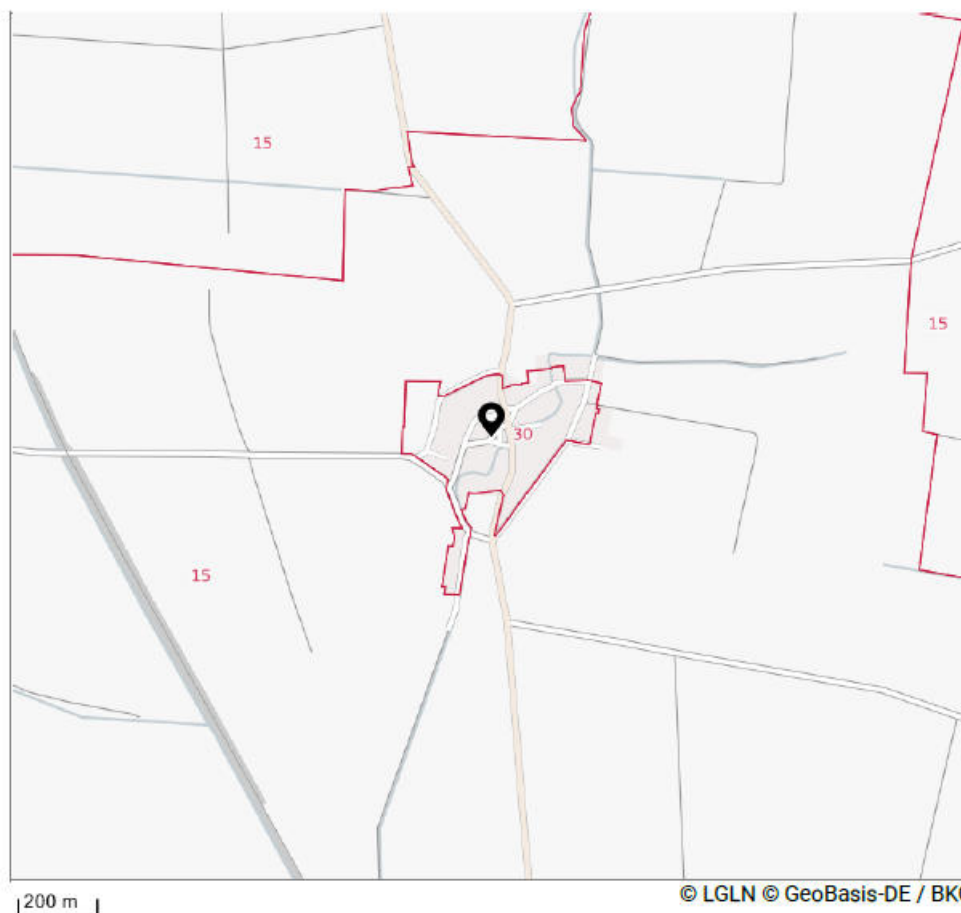
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.04.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Kuhstraße 1, 38170 Uehrde - Warle
Gemarkung: 5715 (Warle), Flur: 1, Flurstück: 19/1



4 | 5



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00603115
Bodenrichtwert: 30 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024



Liegenschaftskarte



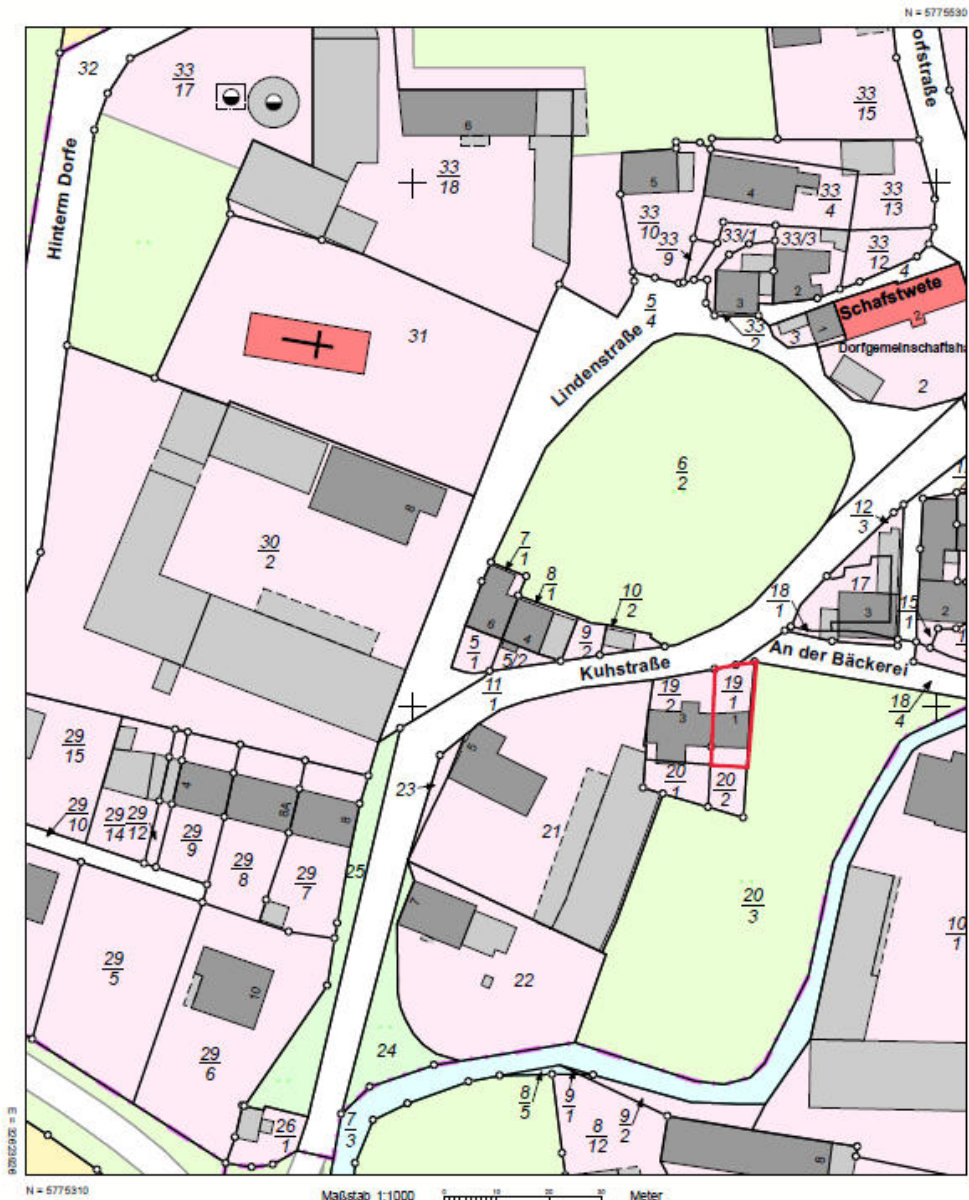
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Uehrde
Gemarkung: Warle
Flur: 1 Flurstück: 7/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 18.11.2021
Aktualität der Daten 13.11.2021



Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

areal:wert - Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel und Bryczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 B
38116 Braunschweig

Zeichen: 21_2_1_002

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.



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Eingang im Norden

2 | 3



Bild 2: Südansicht



Bild 3: Schäden am Ostgiebel