



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

mit der Flurstücksbezeichnung 20/2,

38170 Uehrde OT Warle



Der Grundstück hat zum Stichtag 25. Juli 2023 **keinen lastenfreie Marktwert.**

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	25. Juli 2023
Qualitätsstichtag	25. Juli 2023
Grundstücksfläche	61 m ²
Bodenwert	0 €/m ² 0 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	kein Marktwert
----------------------	----------------

Belastungen in Abteilung II

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



Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt ist unbebaut und nicht verpachtet.

- 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.

- 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.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Da das Grundstück unbebaut ist, wurde die Bauakte nicht eingesehen.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.

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

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



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Auftrag	5
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	5
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.4	Objektkonzeption	6
2	Grundstücksmerkmale	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	7
2.1.3	Demografische Kennzahlen	8
2.1.4	Grundstück.....	8
2.2	Entwicklungszustand.....	8
2.3	Rechte und Beschränkungen	8
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	8
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	9
2.3.2.2	Baulasten	9
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	9
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	9
3	Objektbeschreibung.....	10
4	Ermittlung des Marktwertes	10
4.1	Marktwert	10
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
5	Marktwert	12

Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Objektinformationen
- III 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	6. Juni 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 5/23
Wertermittlungsstichtag	25. Juli 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	25. Juli 2023
Tag der Ortsbesichtigung	25. Juli 2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• der Sachverständige

5 | 12

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 vorgeleg-



ten 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 15.02.2023

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 22.06.2023
- Online-Abfrage/Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

6 | 12

Objektadresse	Kuhstraße 1 38170 Uehrde OT Warle
Grundbuch von	Warle
Blatt	127
Gemarkung	Warle
Flur	1
Flurstück, Größe	20/2, 61 m ²

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Uehrde (856 Einwohner, Stand 01.05.2023) ist Mitglied der Samtgemeinde Elm-Asse (ca. 18.353 Einwohner, Stand 01.05.2023) 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 (150 Einwohner, Stand 01.05.2023) an der Kuhstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Kuhstraße ist eine Anlieger- und Verbindungsstraße mit eher geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrschen sowohl Wohn- als auch landwirtschaftliche Bebauung vor. Die Lage ist ländlich. Die Verkehrsanbindung ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. 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. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im ca. 5 km entfernten Schöppenstedt vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Ge-



samtschule, Kindergärten und Ärzte befinden sich u. a. 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 (01.05.2023, Samtgemeinde Elm-Asse)	18.353
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	- 2,5 %
Arbeitslosenquote (05/2023, Landkreis Wolfenbüttel)	5,1 %
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

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Eine Grundstückerschließung konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Eine Erschließung ist nur über die benachbarten Flurstücke 19/1 und 20/3 möglich.

8 | 12

2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, auch wenn es aufgrund der Größe nicht bebaubar ist.

2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 15.02.2023 zugrunde. Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.



Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 1 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.

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

9 | 12

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

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

Das Grundstück ist nicht erschlossen.



3 Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unerschlossenes, verwildertes, ehemaliges Gartengrundstück, das vermutlich ursprünglich gemeinsam mit dem Gebäude Kuhstraße 1 genutzt wurde.

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.

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Bodenwert abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 30 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Dorfgebiet aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt nicht überein, der Bodenwert wird aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes und der Lage mit ca. 1/3 des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

**Bodenwert**

$$\text{Flurstück 20/2:} \quad 10,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 61 \text{ m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{610 \text{ €}}}$$

In der zweiten Abteilung des Grundbuches ist kein Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes eingetragen. Auch die Nachfrage beim Amtsgericht Wolfenbüttel ergab keinen Eintrag. Jedem Grundstück muss aber eine Erschließung an eine öffentliche Straße ermöglicht werden, so dass dem eingeschlossenen Grundstück ein Notwegerecht nach §§ 917, 918 BGB zusteht. Dieses Notwegerecht mindert den Marktwert des zu belastenden Grundstückes. Der Grundstückseigentümer kann nach § 917 (2) BGB eine Entschädigung für das Notwegerecht verlangen. Der Nachbar kann die belastete Fläche nur eingeschränkt nutzen, und von dem zukünftigen Fahrzeugverkehr geht eine Immissionsbelastung aus. Er ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Ihre Höhe entspricht der zu diesem Stichtag angemessenen jährlichen Verzinsung der genutzten Fläche. Da das Flurstück 19/1 in voller Breite bebaut ist, kann der Notweg nur über das Flurstück 20/3 erfolgen.

11 | 12

Um das Bewertungsobjekt pflegen zu können, ist ein Notweg mit einer Breite von 2,00 m notwendig.

Die Notwegerente errechnet sich wie folgt:

Wegerecht

$$23,00 \text{ m} \quad \times \quad 2,00 \text{ m} \quad = \quad \underline{\underline{46,00 \text{ m}^2}}$$

$$\text{Wertminderung} \quad 30 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 46 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.380 \text{ €}$$

$$1.380 \text{ €} \quad \times \quad 50 \% \quad = \quad 690 \text{ €}$$

Barwert der Notwegerente zum Wertermittlungstichtag:

fiktive Laufzeit 100 Jahre

Liegenschaftszins 5 %

Vervielfältiger 19,85

$$30 \text{ €} \quad \times \quad 19,85 \quad = \quad 596 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \underline{\underline{600 \text{ €}}}$$



5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Um das Bewertungsobjekt zu erreichen, müsste eine Notwegerente an das Nachbargrundstück gezahlt werden. Diese liegt leicht unter dem Wert des Grundstückes, so dass ein wirtschaftlich handelnder Käufer von einem Erwerb absehen wird.

Die Marktkonformität wurde bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der lastenfreie Marktwert für das Flurstück 20/2, Flur 1, Gemarkung Warle beträgt zum Wertermittlungstichtag 25. Juli 2023

Kein Marktwert

Braunschweig, 25. August 2023

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

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



Übersichtskarte

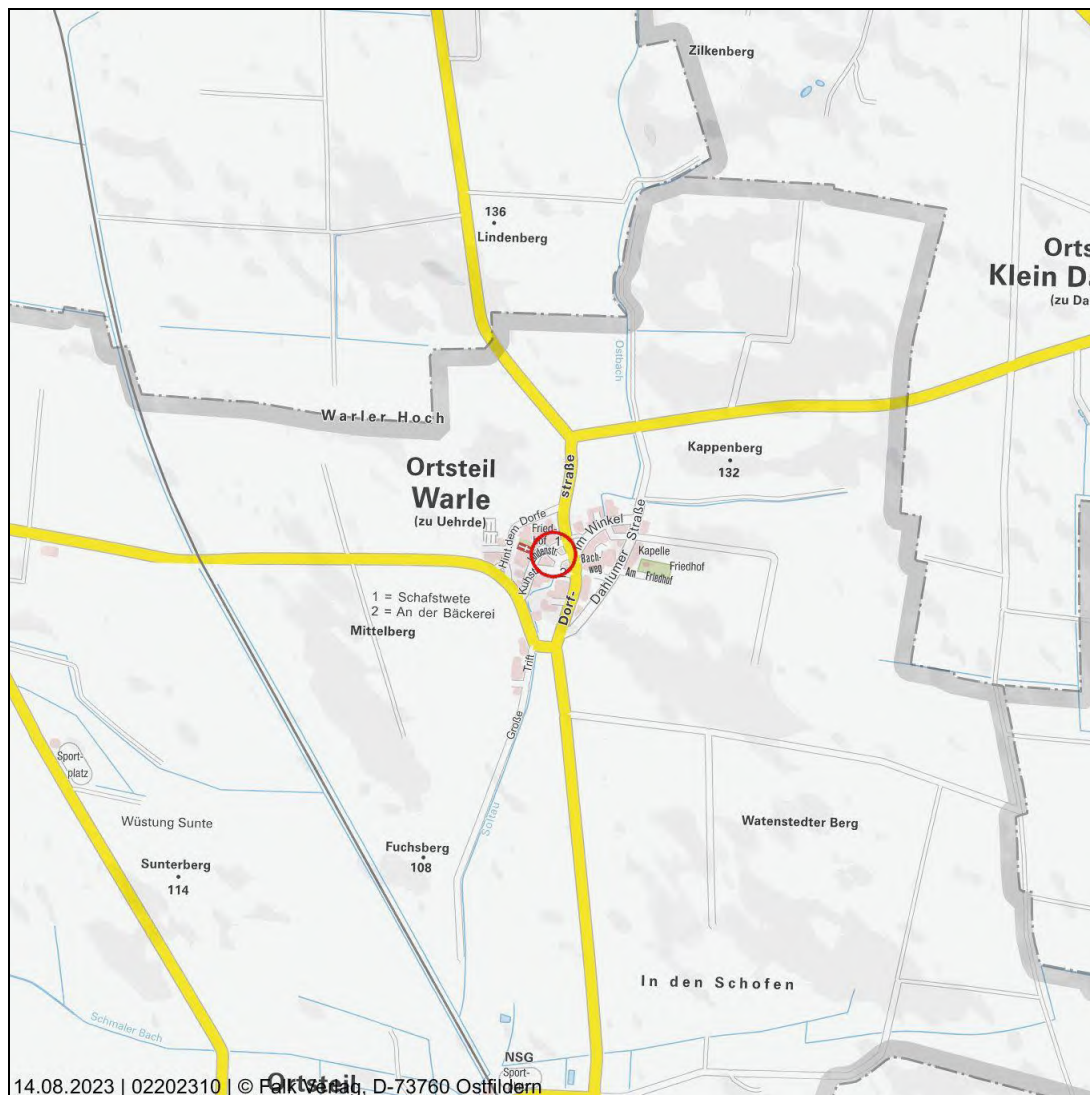


2 | 5

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 09.06.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

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

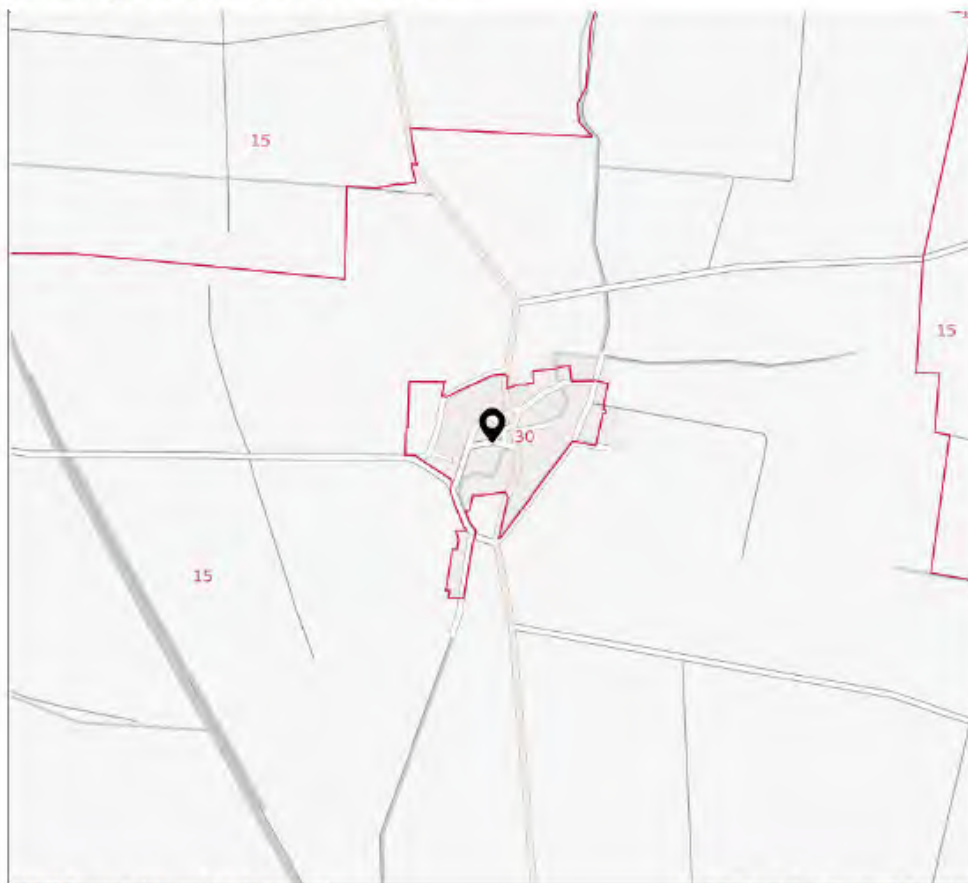


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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: 01.03.2023



Liegenschaftskarte



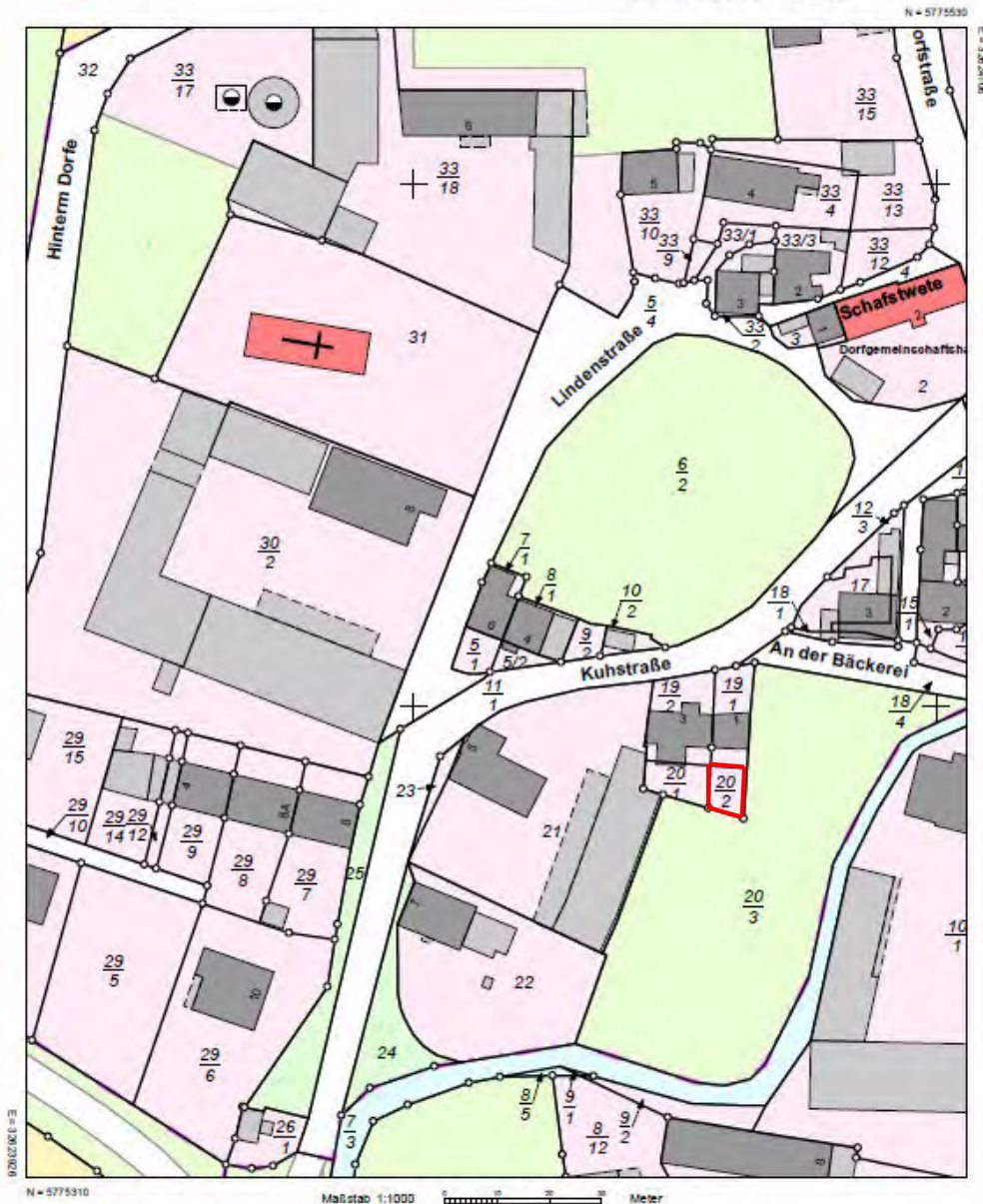
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

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 Brylczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 B
38116 Braunschweig
Zeichen: 21_2_1_002

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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 III

Objektfotos



Bild 1: Seitenansicht

2 | 2



Bild 2: Rückansicht