



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Hauptstraße 39,

38170 Schöppenstedt, OT Eitzum



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 6. Mai 2025 beträgt rd.

110.000 €

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 finanzielle 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. Mai 2025
Qualitätsstichtag	6. Mai 2025
Baujahr (geschätzt)	1950
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Grundstücksfläche	712 m ²
Bodenwert	30 €/m ² 21.360 €

Bewertung als wirtschaftliche Einheit

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	187,0
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	800 €/m ²
Sachwert lastenfrei	833 €/m ² 110.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	833 €/m ²	110.000 €	<u>2 28</u>
Bodenwertanteil am Marktwert	19 %		

Belastungen in Abteilung II

- | | | Wert der Belastung |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|
| - lfd. Nr. 1 - 4: | Eintragungen gelöscht | |
| - lfd. Nr. 5: | Zwangsvorsteigerungsvermerk | 0 € |

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Marktwert lastenfrei	833 €/m ²	110.000 €
----------------------	----------------------	------------------

Zusammenstellung der Einzelwerte**Flurstück 116:**

Marktwert	100.000 €
-----------	-----------

Flurstück 117/1:

Marktwert	4.800 €
-----------	---------

Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt wird augenscheinlich eigengenutzt. Laut Auskunft der Polizei ist der Schuldner dort gemeldet.

- 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 Samtgemeinde Elm-Asse ist ein Gewerbe angemeldet (Tribünenbau, Bühnenbau, Hausmeistertätigkeiten, Ordner-Tätigkeiten, Tätowierer).

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

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden. In der Bewertung erfolgt kein Ansatz für Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Zum Zustand im Gebäude kann keine Aussage getroffen werden.

- 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. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenver-

unreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmitteln angefordert.



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	7	
1.1 Angaben zum Auftrag	7	
1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	8	
1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8	
1.4 Objektkonzeption	9	
2 Grundstücksmerkmale	10	
2.1 Lage.....	10	
2.1.1 Makrolage	10	
2.1.2 Mikrolage	10	
2.1.3 Demografische Kennzahlen	11	
2.1.4 Grundstück.....	11	
2.2 Entwicklungszustand.....	11	
2.3 Rechte und Beschränkungen	12	
2.3.1 Privatrechtliche Situation - Grundbuch	12	
2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	12	
2.3.2.1 Bauplanungsrecht.....	12	
2.3.2.2 Baulasten	13	
2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten.....	13	
2.4 Abgaberechtlicher Zustand	13	
3 Objektbeschreibung.....	14	6 28
3.1 Vorbemerkungen.....	14	
3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14	
3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	15	
3.4 Energetische Eigenschaften.....	16	
3.5 Außenanlagen.....	16	
3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16	
3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse	16	
3.8 Bauberechnung	17	
3.9 Risikoeinschätzung	17	
4 Ermittlung des Marktwertes	19	
4.1 Marktwert	19	
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19	
4.3 Bodenwertermittlung	19	
4.4 Sachwertverfahren	20	
5 Marktwert	23	
6 Vergleichsdaten	24	
7 Ermittlung der Einzelwerte	25	
7.1 Marktwert des Flurstücks 116.....	26	

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	4. April 2025
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 29/24
Wertermittlungsstichtag	6. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	6. Mai 2025
Tag der Ortsbesichtigung	6. Mai 2025 (Zutritt wurde nicht ermöglicht)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> • Polizei • der Sachverständige

Anmerkung:

Die Post konnte dem Schuldner weder per Einschreiben noch als Normalpost zugesellt werden. Die Briefe kamen beide zurück. Der Postkasten war beim Ortstermin auch überfüllt. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde deshalb auf eine erneute Einladung verzichtet.

7 | 28

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war. Die Gebäudequalität kann aufgrund der Besichtigung von außen nur eingeschränkt beurteilt werden.

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 Grundbuchs werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 47 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Gemäß § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Alternativ kann auch ein Gesamtausgebot erfolgen. Auftragsgemäß wird für ein Gesamtausgebot der Marktwert der wirtschaftlichen

Einheit ermittelt. Für die Einzelausgebote werden die Marktwerte der Einzelgrundstücke ermittelt.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber 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 02.04.2025

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.04.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 09.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.04.2025
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 15.07.2025
- Gewerberegisterauskunft vom 09.04.2025
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Online-Abfrage/Auskunft zum Denkmalschutz
- Bauzeichnungen vom 02.09.1974

8 | 28

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse

Hauptstraße 39

38170 Schöppenstedt, OT Eitzum

Grundbuch von	Eitzum	
Blatt	346	
Gemarkung	Eitzum	
Flur	1	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	116	391 m ²
	117/1	<hr/> 321 m ²
		712 m²

Laut Grundbuch besteht das Bewertungsobjekt aus 2 selbständigen Grundstücken mit jeweils einem Flurstück. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird bei der Bewertung der angegebenen Flurstücke zunächst von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen.

1.4 Objektkonzeption

9 | 28

Das Bewertungsobjekt ist ein 1-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Schöppenstedt mit den Ortsteilen Eitzum, Sambleben und Schliestedt (5.265 Einwohner, Stand 31.03.2025) ist Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Elm-Asse (17.385 Einwohner, Stand 31.03.2025) im Landkreis Wolfenbüttel und liegt zwischen den Höhenzügen Elm und Asse. Das Zentrum von Schöppenstedt bildet der Marktplatz. Eine Fußgängerzone gibt es in der Kleinstadt nicht. Die Stadt Schöppenstedt ist ein Grundzentrum im Einzugsbereich des südlichen Elms mit einer Vielzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie einigen Industrie- und landwirtschaftlichen Betrieben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in der Stadt vorhanden.

Schöppenstedt ist durch verschiedene Bundesstraßen und Landesstraßen erschlossen, sodass die benachbarten Städte Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Schöningen und Königslutter im Umkreis von ca. 25 km sowie die Bundesautobahn 2 (Hannover - Berlin) über die Anschlussstellen Helmstedt oder Königslutter zu erreichen sind. Die B 82 verläuft direkt durch das Stadtgebiet. An das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn ist Schöppenstedt mit einem eigenen Bahnhof angegeschlossen. Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien der Reisebüro Schmidt GmbH sowie der KVG Braunschweig sichergestellt. Der nächste internationale Flughafen in Hannover-Langenhagen ist in rd. 100 km zu erreichen.

10 | 28

Kinderbetreuung ist in Schöppenstedt in Form von zwei Kindertagesstätten und einem Waldkindergarten gegeben. Schöppenstedt verfügt über eine Grundschule und eine Integrierte Gesamtschule. Weitere Schulformen sind in den umliegenden Gemeinden sowie in der Kreisstadt Wolfenbüttel zu finden.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schöppenstedt im Ortsteil Eitzum an der Hauptstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Hauptstraße ist die Hauptdurchgangsstraße des Ortes Eitzum mit mäßigem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung mit vereinzelten Resthofstellen vor. Südöstlich des Objektes fließt die „Altenau“. Die Lage ist durchschnittlich.



Die Verkehrsanbindung ist ortstypisch. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nach rund 210 m Objektentfernung gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Nachbarort Schöppenstedt vorhanden.

Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind im Nachbarort Schöppenstedt sowie in 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, SG Elm-Asse)	17.385
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023	- 3,4%
Relative Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023	+ 0,1 %
Arbeitslosenquote (04/2025, Landkreis Wolfenbüttel)	5,4 %
Kaufkraftkennziffer (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	103,8
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2025, Landkreis Wolfenbüttel)	31.725 €

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

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist nahezu regelmäßig geschnitten und weist in ihrer Topografie leichte Hanglage auf. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Hauptstraße und den Backenbeeksweg. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleistungen 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

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 02.04.2025 zugrunde.

Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1 - 4: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 5 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 und nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

12 | 28

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt laut Onlineabfrage nicht im Geltungsbereich eines Bauungsplanes. 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 Dorffläche mit einer GFZ von 0,4 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 Ökologische Lasten und Altlasten

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

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 davon ausgegangen, dass die vorhandenen Autos auf dem Grundstück keine Altlasten verursacht haben. 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.

13 | 28

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.

14 | 28

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, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich noch ein Schuppen und eine Garage.



Das Grundstück ist eingefriedet und überwiegend verwildert. Wege und Hofflächen sind befestigt. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere nicht zugelassene Fahrzeuge.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung gibt die von außen sichtbaren Eigenarten wieder und wird durch die aus der Bauakte entnommenen Informationen ergänzt.

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

Baujahr: Unbekannt, ca. 1950

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Faserzementplatten, Bitumenplatten in Steinoptik, Giebel: evtl. Schiefer

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

15 | 28

Wände: Außenwände massiv, Innenwände unbekannt

Geschossdecken: unbekannt

Treppen: unbekannt

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: unbekannt

Abwasserinstallationen: unbekannt

Elektroinstallationen: unbekannt

Heizung: unbekannt

Warmwasserversorgung: unbekannt

Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster: Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung, OG: teilweise Rollläden

Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Zimmertüren: unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Gauben

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

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, massives Garagengebäude mit Rolltor, Einfriedungen mit Metallgitterzaun, verwilderter Garten. Es stehen mehrere nicht zugelassene Fahrzeuge und Unrat auf dem Grundstück. Die Beseitigungskosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

16 | 28

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Ob Baumängel oder -schäden im Gebäudeinneren vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungsercheinungen 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.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Grundstück verfügt über eigene Parkplätze im Hof.

Schwächen

Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und vermutlich einen erhöhten Energieverbrauch.

Chancen

Die Lage in einer ländlichen Gegend wird von bestimmten Nutzergruppen bevorzugt.

Risiken

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht das Risiko, dass der Zustand noch schlechter als die angenommene einfache Ausstattung ist.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	82 m ²
Brutto-Grundfläche	247 m ²
Wohnfläche	132 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt.

17 | 28

Die Brutto-Grundfläche wurde auf Grundlage des Grundrisses ermittelt. Die Wohnfläche wurde prozentual aus der Brutto-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, dieses schränkt den Mieterkreis ein. Nichtsdestotrotz werden solche Objekte insbesondere von Interessenten nachgefragt, die Wert auf eine ländliche Lage legen. Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der unterstellten einfachen Ausstattung als eingeschränkt erachtet.

Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt liegt in einer ländlichen Region in einfacher Lage. Aufgrund des Bauzustandes, der fehlenden Innenbesichtigung und der Lage wird nach sachverständiger Einschätzung das Bewertungsobjekt am Markt nur von wenigen Interessenten nachgefragt. Deswegen wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt erst nach einer verlängerten Vermarktungsphase verwertet werden kann.

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.

19 | 28

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.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 40,00 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbaufläche aus. Der Gutachterausschuss hat einen Umrechnungskoeffizienten für Dorfgebiete (MD) gegenüber Wohnbauflächen (W) in Höhe von 0,75 veröffentlicht. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von rd. 30 €/m², der als angemessen erachtet und für die Bodenwertermittlung übernommen wird.



Bodenwert

Flurstück 116:	30 €/m ²	x	391 m ²	=	11.730 €
Flurstück 117/1:	30 €/m ²	x	321 m ²	=	9.630 €
					21.360 €

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 19 %.

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 vermutlich um 1950. 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.

20 | 28

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 Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 20 Jahren angesetzt.

Da eine Innenbesichtigung des Objekts nicht möglich war, wird aufgrund des Bewertungsrisikos von einer einfachen Ausstattung ausgegangen und die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend einer geringen Standardstufe in Ansatz gebracht.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2021 = 100 vom 1. Quartal 2025, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 187,0 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 142.650 € beträgt dieser Sachwertfaktor ca. 0,75.¹

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2025

Sachwert**Stichtag 6. Mai 2025**

1.	<u>Gebäude</u>	BGF	Herstellungskosten		BPI	Her- stellungs- kosten Stichtag
			NHK 2010			
a)	Einfamilienhaus	247 m ²	800 €/m ²	197.600 €	187,0	369.512 €
b)	Garage	1 St.	6.000 €/St.	6.000 €	187,0	11.220 €
Summe		248 m ²				380.732 €
2.	<u>Gebäude</u>	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
				71,4 %	263.832 €	
a)	Einfamilienhaus	20 Jahre	70 Jahre	71,4 %	263.832 €	105.680 €
b)	Garage	20 Jahre	40 Jahre	50,0 %	5.610 €	5.610 €
Sachwert der baulichen Anlagen					111.290 €	
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				9 %	<u>10.000 €</u>
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					121.290 €
5.	Bodenwert					<u>21.360 €</u>
6.	Vorläufiger Sachwert					142.650 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)					0,75 <u>-35.662 €</u>
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					106.988 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					<u>0 €</u>
10.	Sachwert marktangepasst					106.988 €
						rd. <u>110.000 €</u>

22 | 28

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 110.000 € 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 Hauptstraße 39, 38170 Schöppenstedt, OT Eitzum beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2025

110.000 €

entspricht: 833 €/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 Ein- und Zweifamilienhäuser Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit einem 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 915 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 833 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in dieser Höhe gerechtfertigt.



7 Ermittlung der Einzelwerte

Gemäß § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Alternativ kann auch ein Gesamtausgebot erfolgen. Auftragsgemäß wird für ein Gesamtausgebot der Marktwert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Für die Einzelausgebote werden die Marktwerte der Einzelgrundstücke ermittelt.

Durch die Einzelbetrachtung der Grundstücke entsteht an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 116 ein minimaler Überbau.

Hat ein Eigentümer eines Grundstückes bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Unter die Duldungspflicht fällt nur die Errichtung, nicht aber die Veränderung oder Erweiterung eines Gebäudes.

25 | 28

Für die Bemessung der Überbaurente ist auf den Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus abzustellen. Ihre Höhe entspricht der zu diesem Stichtag angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche, auch wenn der Überbau erst Jahre später festgestellt wird. Eine Anpassung der Rente an die Bodenwertsteigerung oder die Lebenshaltenskostenentwicklung ist im Gesetz nicht vorgesehen. Es sind auch keine richterlichen Entscheidungen auf Wegfall der Geschäftsgrundlage bekannt. Damit besteht auch heute nur ein Anspruch auf Zahlung einer Rente zum Zeitpunkt des Überbaus, auch wenn dieser Zeitpunkt 50 Jahre oder länger zurückliegt. Das bedeutet, dass die Rentenzahlung praktisch immer mehr an Bedeutung verliert.

Aus der Darstellung der baulichen Anlagen in der Flurkarte ergibt sich, dass die südöstliche Grenze des Flurstückes 116 durch den Schuppen und die Garage überbaut ist. Da das Baujahr des Schuppens nicht bekannt ist und sich die Berechnung der Überbaurente auf die Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus bezieht, wirkt er sich aufgrund des vermutlich sehr geringen BW-Niveaus nicht auf den Marktwert aus.

7.1 Marktwert des Flurstücks 116

Auf dem Flurstück 116 befinden sich sämtliche Baulichkeiten. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Sachwert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 116 in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert für das Flurstück 116 beträgt:

$$\text{Flurstück 116: } 30 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 391 \text{ m}^2 \quad = \quad 11.730 \text{ €}$$

Sachwert**Stichtag 6. Mai 2025**

		BGF	Herstellungskosten NHK 2010	BPI	Her- stellungs- kosten Stichtag
1.	<u>Gebäude</u>				
a)	Einfamilienhaus	247 m ²	800 €/m ²	197.600 €	187,0
b)	Garage	1 St.	6.000 €/St.	6.000 €	187,0
Summe		248 m ²			
					380.732 €
2.	<u>Gebäude</u>	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
a)	Einfamilienhaus	20 Jahre	70 Jahre	71,4 %	263.832 €
b)	Garage	20 Jahre	40 Jahre	50,0 %	5.610 €
Sachwert der baulichen Anlagen					111.290 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			9 %	<u>10.000 €</u>
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				121.290 €
5.	Bodenwert				<u>11.730 €</u>
6.	Vorläufiger Sachwert				133.020 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			0,75	<u>-35.662 €</u>
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				97.358 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				<u>0 €</u>
10.	Sachwert marktangepasst				97.358 €
				rd.	<u>100.000 €</u>

27 | 28

Marktwert des Flurstücks 117/1

Das Flurstück 117/1 ist unbebaut. Es hat eine Größe von lediglich 321 m² und ist aufgrund dessen und aufgrund des Zuschnitts und der Grundstücksgestalt allein nicht bebaubar.

Für das Grundstück besteht auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt kein Kaufinteresse. Lediglich die Nachbarn könnten Interesse zeigen.

Der Bodenwert des Grundstückes leitet sich aus dem hälftigen Bodenwert für das Dorfgebiet ab.

$$\begin{array}{rcl} \text{Flurstück 117/1:} & 15 \text{ €/m}^2 & \times \\ & & 321 \text{ m}^2 = \\ & & \text{rd. } 4.800 \text{ €} \end{array}$$

Braunschweig, 16. Juli 2025

28 | 28

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beratender Ingenieur



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, 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 | 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 €/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 Wertermittlungsstichtag 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 zu grunde 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 | 2

Die Berechnungen der Brutto-Grundfläche wurden auf Grundlage der Bauzeichnungen erstellt.

Die Wohnfläche konnte aus den zur Verfügung stehenden Zeichnungen nicht ermittelt werden. Sie 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

$$\begin{array}{rcl} 7,300 \text{ m} \times 11,300 \text{ m} & = & 82,49 \text{ m}^2 \\ & & 82,49 \text{ m}^2 \\ & \text{rd.} & \mathbf{82 \text{ m}^2} \end{array}$$

2. Brutto-Grundfläche

$$\begin{array}{rcl} \text{EG - DG} & 82,49 \text{ m}^2 \times 3 & = \frac{247,47 \text{ m}^2}{247,47 \text{ m}^2} \\ & & \text{rd.} \quad \mathbf{247 \text{ m}^2} \end{array}$$

Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



Übersichtskarte



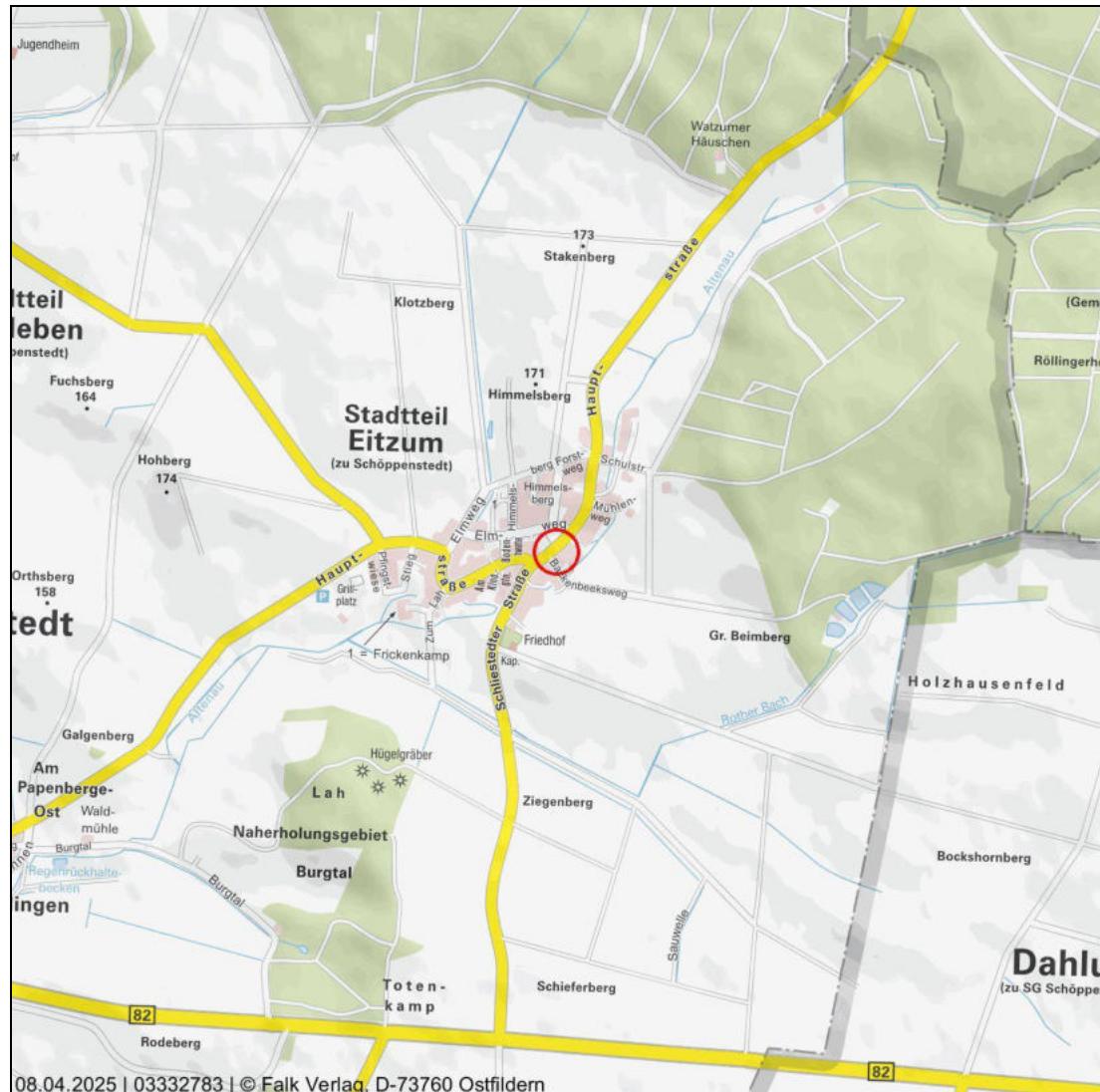
2 | 5

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur

Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG



Stadtplan



3 | 5

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

Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 08.04.2025)

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

Adresse: Hauptstraße 39, 38170 Schöppenstedt - Eitzum
Gemarkung: 5676 (Eitzum), Flur: 1, Flurstück: 116



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00600129

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0060010_W_MD.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Liegenschaftskarte



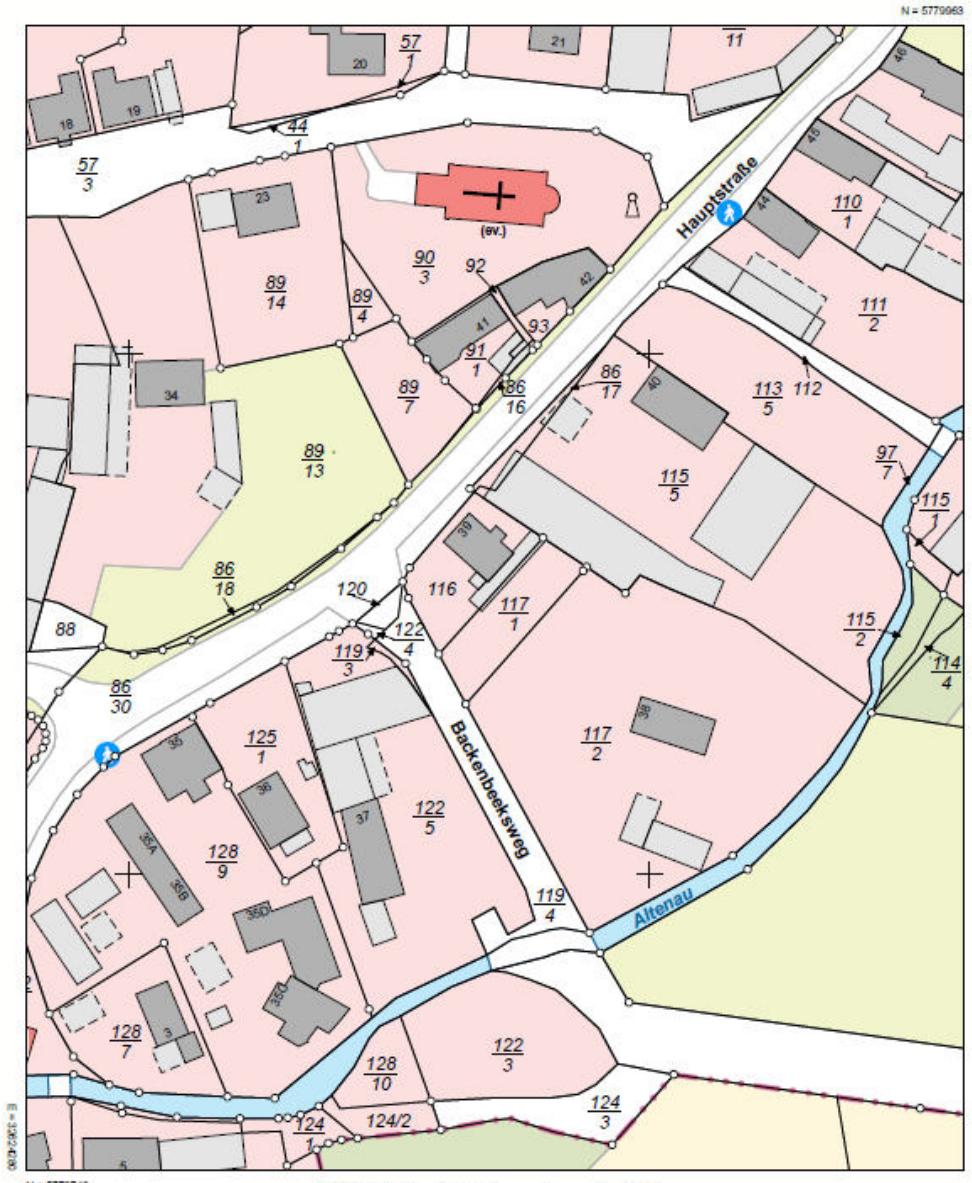
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Schöppenstedt, Stadt
Gemarkung: Eitzum
Flur: 1 Flurstück: 116

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 08.04.2025
Aktualität der Daten 05.04.2025



N = 5779743

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 C
38116 Braunschweig
Zeichen: 25/11/001

Zeichnung: 25/11/2001

Anlage IV

Objektotos

1 | 3



Bild 1: Straßenansicht Hauseingang

2 | 3



Bild 2: Straßenansicht

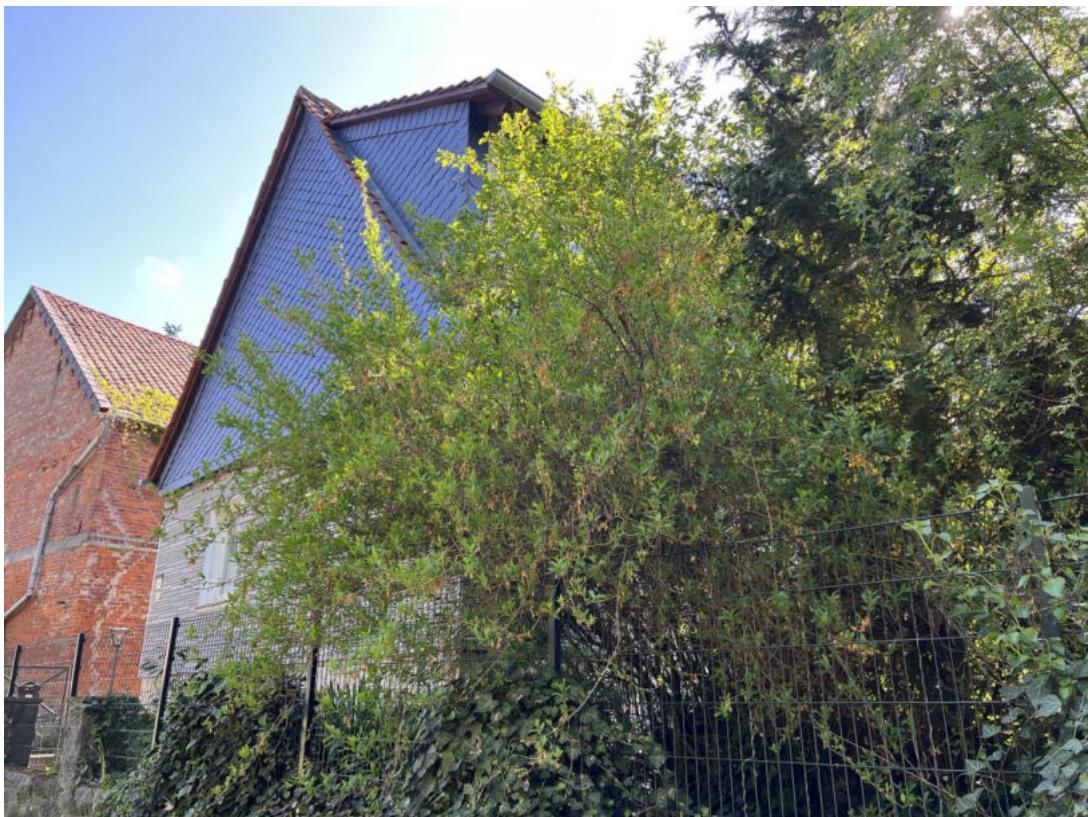


Bild 3: Straßenansicht

3 | 3



Bild 4: Straßenansicht Zufahrt