



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Wasserstraße 21,

38315 Schladen-Werla OT Hornburg



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 22. Juni 2022 beträgt

rd.

60.000 €

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)



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	22. Juni 2022
Qualitätsstichtag	22. Juni 2022
Baujahr	unbekannt
Umbau	1993

Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
Instandsetzungskosten	440 €/m ²	120.000 €
Grundstücksfläche		114 m ²
Bodenwert	45 €/m ²	5.130 €

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)		163,4
Normalherstellungskosten (NHK) 2010		690 €/m ²
Sachwert lastenfrei	221 €/m ²	60.000 €

Ertragswert

Mietfläche		272 m ²
Jahresrohertrag		15.300 €
Bewirtschaftungskosten		4.914 €
Liegenschaftszinssatz		4,00 %
Ertragswert lastenfrei	221 €/m ²	60.000 €

2 | 30

Marktwert

Marktwert lastenfrei	221 €/m ²	60.000 €
----------------------	----------------------	-----------------

Bodenwertanteil am Marktwert		9 %
Marktwert/Sachwert		100 %
Marktwert/Jahresrohertrag		3,9-fache

Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Eintragung gelöscht	0 €
- lfd. Nr. 2: Sanierungsvermerk	0 €
- lfd. Nr. 3 - 6: Eintragungen gelöscht	0 €
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €

Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

- 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 Gemeinde Schladen-Werla 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 | 30

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

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

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Informationen der zuständigen Baubehörde 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 des zuständigen Umweltamtes vom 03.06.2022 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 Kampfmittel angefordert.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Auftrag	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen	6
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	11
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch	11
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3.2.1	Bauplanungsrecht	11
2.3.2.2	Baulasten	12
2.3.2.3	Denkmalschutz	12
2.3.2.4	Gestaltungssatzung	12
2.3.2.5	Ökologische Lasten und Altlasten	13
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	13
3	Objektbeschreibung	14
3.1	Vorbemerkungen	14
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	15
3.4	Energetische Eigenschaften	17
3.5	Außenanlagen	17
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	19
3.8	Bauberechnung	20
3.9	Risikoeinschätzung	20
4	Ermittlung des Marktwertes	22
4.1	Marktwert	22
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertverfahren	23
4.5	Ertragswertverfahren	25
5	Marktwert	28
6	Vergleichsdaten	30

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	11. Mai 2022
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 5/22
Wertermittlungstichtag	22. Juni 2022
Qualitätstichtag	22. Juni 2022
Tag der Ortsbesichtigung	22. Juni 2022
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige• der Eigentümer

6 | 30

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 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 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 16.03.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.05.2022
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.06.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.06.2022
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 02.06.2022
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 08.06.2022
- Gewerberegisterauskunft vom 03.06.2022
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 02.06.2022
- Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung gemäß Bauantrag vom 22.10.1993

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Wasserstraße 21 38315 Schladen-Werla OT Hornburg
Grundbuch von	Hornburg
Blatt	4538
Gemarkung	Hornburg
Flur	16
Flurstück, Größe	527, 114 m ²



1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein Gebäudeensemble in Fachwerkbauweise, bestehend aus einem dreigeschossigen, im Erdgeschoss massiven, in den Obergeschossen in Fachwerkbauweise errichteten Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Hinterhaus in Fachwerkbauweise mit massivem Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss in einer geschlossenen Häuserreihe. Beide Gebäudeteile sind durch einen eingeschossigen Flachdachbau miteinander verbunden. Das gesamte Gebäudeensemble ist nicht unterkellert.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Hornburg liegt im Landkreis Wolfenbüttel und ist Teil der Gemeinde Schladen-Werla (rd. 8.700 Einwohner, Stand 31.12.2021). Die Gemeinde befindet sich im nördlichen Harzvorland südlich des Oderwalds. Die Oker fließt durch das Gemeindegebiet, ebenso die beiden Nebenflüsse Warne und Ilse. Nächstgrößere Städte sind Salzgitter, Wolfenbüttel und Braunschweig im Norden und Goslar im Südwesten. Im Südosten grenzt das Gemeindegebiet an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Schladen-Werla besteht aus insgesamt acht Ortsteilen, die zu vier Ortschaften zusammengefasst sind. Dazu zählen die Ortschaften Schladen mit den Ortsteilen Schladen, Beuchte, Wehre und Isingerode, Gielde mit Gielde und Altenrode, die Stadt Hornburg sowie Werlaburgdorf.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Autobahn 36 und die Bundesstraße 82. Der Ortsteil Schladen liegt an der Bahnstrecke Braunschweig - Bad Harzburg mit regionalem Bahnverkehr. In Braunschweig ist der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss. Der nächste internationale Flughafen in Hannover-Langenhagen ist rd. 100 km entfernt. Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien abgedeckt.

In Schladen-Werla gibt es mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grund- und eine Haupt- und Realschule, weiterführende Schulen sind in Wolfenbüttel vorhanden.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortschaft Hornburg. Die Fachwerkstadt, die staatlich anerkannter Erholungsort ist, liegt in einem ländlich strukturierten Raum im Osten der Gemeinde Schladen-Werla. Die Hauptwirtschaftszweige sind der Tourismus und die Landwirtschaft.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern von Hornburg an der Wasserstraße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Rückwärtig grenzt an das Grundstück an eine Stichstraße der Dammstraße. Beide Straßen sind Nebenstraßen in der historischen Altstadt mit mäßigem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor.



Die Verkehrsanbindung ist durchschnittlich. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an den Bushaltestellen „ZOB“ oder „Clemens Schule“ in ca. 500 m bzw. 600 m gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden größeren Städten Wolfenbüttel und Goslar gegeben. Die B 82 verläuft durch den Ort und bietet in gut 7 km an der Anschlussstelle Schladen-Nord eine Anbindung an die A 36. Der Bahnhof in Schladen ist etwa 5 km entfernt. In Hornburg gibt es eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Ebenso sind Ärzte, eine Apotheke und mehrere Gastronomiebetriebe vorhanden. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten bspw. das Stadtbad in Hornburg, das Heimatmuseum oder zahlreiche Vereine.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.12.2021) Schladen-Werla	8.715
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020	- 3,6 %
Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2020	-1,1 %
Arbeitslosenquote (05/2022, Landkreis Wolfenbüttel)	4,4 %
Kaufkraftkennziffer (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	103,0
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	26.087 €

Quellen: www.wegweiser-kommune.de, www.statistik.arbeitsagentur.de, www.mb-research.de,
<http://www.schladen-werla>

10 | 30

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist weitgehend regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Wasserstraße und die Dammstraße. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das Grundstück ist fast vollständig überbaut. 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 16.03.2022 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 2: Sanierungsvermerk
- lfd. Nr. 3 - 6: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Sanierungssatzung lag vor. Gemäß der telefonischen Auskunft vom 07.07.2022 der zuständigen Sanierungsstelle, dem Bauamt Schladen, wurde in diesem Jahr eine Verlängerung der Sanierung um weitere 10 Jahre beantragt. Es ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, wann die Sanierung beendet sein wird. Aus der Satzung gehen keine über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden, wertbeeinflussenden Umstände hervor. Damit wird die Belastung durch den unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Sanierungsvermerk als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

11 | 30

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 7 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 nach Auskunft des zuständigen Bauamtes 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 Gemeinde Schladen-Werla ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche innerhalb der Wasserschutzzone III A dargestellt. Die Ausweisung der Wasserschutzzone III A hat Nutzungseinschränkungen bei der Tierhaltung und der Abfalllagerung sowie beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zur Folge. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan der Kreuzungsbereich zwischen Wasserstraße und Dammstraße als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Das zu bewertende Grundstück ist nach Aussage der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht betroffen (s. Kapitel 2.3.2.5).

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.

12 | 30

2.3.2.3 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht als Gruppe baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 3 NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale - Baudenkmale. Grundsätzlich bedürfen nach den Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Veränderungen und Instandsetzungen an Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wurden bei den Kaufpreisauswertungen bisher keine signifikanten Einflüsse auf den Kaufpreis ermittelt, wenn es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt. Für Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, reagiert der regionale Markt weder mit Zuschlägen noch mit Abschlägen.

2.3.2.4 Gestaltungssatzung

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Diese setzt Beschränkungen für Baumaßnahmen und deren Ausführung fest. In der Satzung sind die Regelungen der Gestaltungssatzung beschrieben und werden hier nicht weiter ausgeführt. Solche Gestaltungssatzungen schützen das Aussehen des Stadtbildes in seiner Eigenart und sichern es gegen deplatzierte Bauausführungen.



Aus gutachterlicher Sicht wird damit die dauerhafte Vermietbarkeit der Gebäude, die sich im Geltungsbereich befinden, unterstützt. Die erhöhten Anforderungen an Baumaßnahmen werden in den Bewirtschaftungskosten und in den Normalherstellungskosten berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht ist die Gestaltungssatzung positiv zu beurteilen.

2.3.2.5 Ökologische Lasten und Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel 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 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 | 30

2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Schladen-Werla vom 08.06.2022 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 | 30

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 Gebäudeensemble in Fachwerkbauweise bestehend aus einem dreigeschossigen, nach Aussage des Eigentümers teilmassiven Vorderhaus und ausgebautem Satteldach mit zwei Wohneinheiten und einem eingeschossigen teilmassivem Hinterhaus und ausgebautem Satteldach mit einer Wohneinheit. Beide Gebäudeteile sind durch einen eingeschossigen Flachdachbau miteinander verbunden. Das gesamte Gebäudeensemble ist nicht unterkellert.



Das Erdgeschoss des Vorderhauses ist eine ehemalige Ladeneinheit, die zu einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad umgebaut wurde. Dies spiegelt sich im Grundriss wider. Der Wohnungszugang erfolgt von der Wasserstraße aus ohne Flur direkt in das Wohnzimmer, das sämtliche weiteren Räume erschließt. Auch der Heizungsraum wird über das Wohnzimmer erschlossen. Die zweite Wohnung im Vorderhaus erstreckt sich über drei Etagen, vom 1. Obergeschoss bis zum ausgebauten Dachgeschoss, mit insgesamt sechs Zimmern, Küche und zwei Bädern. Der separate Zugang erfolgt über das Hinterhaus an der Dammstraße. Eine weitere Wohnung befindet sich im Hinterhaus. Sie besteht aus einem Zimmer, Küche und Bad im Erdgeschoss sowie einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss, das über eine interne Treppe erreicht wird. Der Zugang zu dieser Wohnung erfolgt ebenfalls über die Dammstraße.

Der Spitzboden ist wärmegeklämt.

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

Das Grundstück ist mit Ausnahme eines kleinen Lichthofes vollständig überbaut.

15 | 30

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: dreigeschossiges Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (2 WE); nicht unterkellert und eingeschossiges, nicht unterkellertes Hinterhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (1 WE)

Baujahr: unbekannt

Ausbau und Instandsetzung: 1993

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Putz ohne Wärmedämmung und Fachwerk mit gemauerten und verputzten Gefachen

Konstruktionsart: Holzfachwerk mit gemauerten Gefachen,
z. T. massiv

Dachform, -eindeckung: Satteldächer, Eindeckung mit Dachpfannen
Flachdachzwischenbau mit Bitumenbahnen



Wände: Fachwerk und Leichtbau

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Holztreppen

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: einfache Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper

Warmwasserversorgung: dezentral

Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat, Teppich, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen

Deckenbekleidungen: Trockenbau mit Tapeten

Fenster: Doppelfenster, bestehend aus doppelflügeligen Holzrahmenfenster mit Außenbeschlag und Einfachverglasung sowie vorgesetzten Innenfenstern in Holz Ausführung mit Wärmedämmverglasung, Dachflächenfenster mit Wärmedämmverglasung sowie 4 doppelflügelige Holzfenster mit Wärmedämmverglasung und Außenbeschlag im Hinterhaus, Rollläden im Erdgeschoss des Vorderhauses

Türen: Hauseingangstür Vorderhaus: Holztür mit Wärmedämmverglasung

Hauseingangs- bzw. Wohnungseingangstüren
Hinterhaus: Holzfüllungstüren mit einfach verglasten Elementen

Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen

Sanitärinstallation: 3 Bäder mit Dusche, Waschbecken und WC

DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Besondere Bauteile: Dachgaube im Vorderhaus



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 über Gas geheizt, die Fassade ist nicht gedämmt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Modernisierungen sind an der über 200 Jahren alten Bausubstanz mit Ausnahme der Warmwassertherme letztmalig im Jahr 1993 erfolgt. In diesem Jahr wurde das Dach des Vorderhauses neu gedeckt und wärmegeklämmt sowie eine Gaube und Dachflächenfenster zum Innenhof eingebaut. Im Hinterhaus wurden vier Fenster gemäß den Auflagen der Gestaltungssatzung ausgetauscht. Die Elektrotechnik und die Bäder der großen Wohnung im Vorderhaus wurden modernisiert und die Innenfenster eingebaut. Der Ausbau der Erdgeschosswohnung im Vorderhaus und der Wohnung im Hinterhaus entspricht dem Zustand der 1960-er Jahre bis 1980-er Jahre.

Die Fassaden beider Häuser sind nicht wärmegeklämmt.

Bei der Wohnung im Erdgeschoss im Vorderhaus handelt es sich offensichtlich um eine ehemalige Gewerbefläche, die zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Der Grundriss der Wohnung entspricht nicht den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum. Das Wohnzimmerfenster ist das ehemalige Schaufenster und das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer für alle weiteren Räume. Küche und Bad haben keine natürliche Belichtung.

Der Heizungsraum wird ebenfalls über das Wohnzimmer erschlossen. An den Wänden des Heizungsraums ist aufsteigende Feuchtigkeit zu erkennen. Die Heizung ist ca. 30 Jahre alt. Es ist davon auszugehen, dass diese zeitnah aufgrund steigender Anforderungen an die Energieeffizienz ausgetauscht werden muss.



Mehrere Fußbodenfliesen sind beschädigt und Kabel nicht fachgerecht verlegt. Das Bad ist insgesamt in einem ungepflegten Zustand. Das Waschbecken ist nicht fachgerecht angeschlossen.

Die Wohnung im Obergeschoss des Vorderhauses erstreckt sich vom 1. OG bis zum Dachgeschoss. Die Stufen der Holzterasse ins 1. OG sind unbehandelt und weisen Klebereste auf. Ein Handlauf ist nicht vorhanden. Im Flur befindet sich an der Wand zum Bad ein vertikaler Riss über die gesamte Wandhöhe. In der Küche löst sich im Bereich der Sockelleisten der Putz von den Wänden. An der Außenmauer sind Stockflecken zu erkennen. Im Wohnzimmer sind Elektroleitungen über Putz geführt und Steckdosen nicht fachgerecht angebracht worden.

Die Heizkörper sind in mehreren Räumen nicht waagrecht montiert. In allen Geschossen sind die Geschossdecken schief.

Vor die alten Fenster im 1. und 2. OG wurden Holzfenster mit Wärmedämmverglasung eingebaut. Die Außenfenster wurden nicht gepflegt und befinden sich in einem schlechten Zustand.

Ins ausgebaute Dachgeschoss führt eine steile Bodentreppe mit Holzstufen. Hier sind im Bad mehrere Bodenfliesen beschädigt.

Die Dämmung im Spitzboden ist nicht fachgerecht ausgeführt. Der Schornstein weist Putzabplatzungen auf und wurde mit einem Winkel fixiert. Ein Dachquerbalken ist in einem mäßigen Zustand.

Die Wohnung im Hinterhaus ist in einem verwahrlosten Zustand und im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. In den Zimmern lagert Müll und Unrat, an den Wänden haben sich Stockflecken gebildet. In der Küche fehlt im Bereich des Abflusses der Wandputz. In einer Zimmerecke hat sich Schwarzsimmel gebildet. Es sind mehrere Putzrisse vorhanden. Das Bad ist in einem ungepflegten Zustand.

Die Wohnungseingangstüren des Hinterhauses entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen. Die Rahmen wurden nachbearbeitet, aber nicht gestrichen. Eine Scheibe wurde durch ein Brett ersetzt.

Der Außenputz an beiden Häusern ist im Sockelbereich durch Spritzwasser und mechanische Einwirkungen beschädigt. Risse in Fachwerkbalken wurden nicht fachgerecht mit Bauschaum verschlossen.



Die Fassade des Vorderhauses ist fast vollständig verputzt. Hier sind mehrere Spannungsrisse und auch Abplatzungen im Bereich der Regenabflussleitung und besonders unterhalb der Dachgaube zu erkennen. Der Querbalken zwischen dem 1. und 2. OG weist Abplatzungen auf. Hier kann ein Feuchtigkeitsschaden nicht ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen an den Gebäuden müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung eingehalten werden. Aus den Auflagen der vorliegenden Baugenehmigung zu Renovierungsmaßnahmen vom 22.10.1993 geht hervor, dass der Putz ab dem 1. OG entfernt und das Fachwerk sowie die Balkenköpfe und Knaggen wieder freigelegt werden müssen. Für die Fenster und Türen gelten ebenfalls besondere Vorgaben, die eine Instandsetzung erheblich verteuern können.

Die Gebäude befinden sich in einem Zustand, der eine Weitervermietung zu Marktmieten und im normalen Geschäftsverkehr ausschließt. Eine durchgreifende Sanierung ist zur Erreichung eines vermietbaren Zustandes notwendig. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Die Sanierungskosten werden pauschal nach sachverständigem Ermessen ermittelt und als Abschlag im Sachwert- und Ertragswertverfahren berücksichtigt. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sind u.a. der Austausch der Heizungsanlage, Modernisierung der Bäder, die Erneuerung der Doppelfenster und Eingangstüren, teilweise Erneuerung der Elektrik, Sanierung und Angleichung der Fußböden, Umsetzung der Vorgaben durch die Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Fassadengestaltung sowie diverse Schönheitsreparaturen. Die Instandsetzungskosten werden im Sinne einer vorsichtigen Bewertung mit rd. 440 €/m² Wohnfläche (pauschal rd. 120.000 €) angesetzt.

19 | 30

Die angesetzten Instandsetzungskosten berücksichtigen lediglich die Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustandes. Eine Komplettsanierung würde sich durch die Mieteinnahmen nur schwer oder gar nicht amortisieren.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Es handelt sich um ein historisches Fachwerkensemble, das wesentlich zum prägenden Stadtbild der Altstadt Hornburgs beiträgt. Es befindet sich in zentraler Lage des gewachsenen Ortskerns.



Schwächen

Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und vermutlich einen erhöhten Energieverbrauch. Auf dem Grundstück stehen keine Parkmöglichkeiten und keine Freiflächen zur Verfügung. Es besteht Instandhaltungsstau.

Chancen

Die Objektkonzeption bietet nach Sanierung mehrere Vermietungs- und Eigennutzungsoptionen.

Risiken

Aufgrund des Zustands des Objekts und der zu erwartenden höheren Instandsetzungsaufwendungen durch die Vorgaben der Erhaltungssatzung kann es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	111 m ²
Brutto-Grundfläche	400 m ²
Wohnfläche	272 m ²

20 | 30

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigelegt.

Die Flächenangaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Plausibilisierung übernommen.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude in einer mittleren Wohnlage. Das Bewertungsobjekt ist als reines Wohnhaus mit maximal drei Wohneinheiten nutzbar. Eine vollständige Eigennutzung oder auch eine gewerbliche Teilnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses wäre nach Umbau und Umnutzungsgenehmigung ebenfalls denkbar. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet.

Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als noch normal eingeschätzt.



Vermietbarkeit

Aufgrund der Lage, des Zustands und der Ausstattung ist eine Vermietbarkeit nach Sanierung grundsätzlich gegeben. Jedoch schränken die zum Teil ungünstige Grundrisskonzeption sowie die geringen Raumhöhen den Kreis potenzieller Mieter ein, weshalb es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen kann. Der historische Gebäudecharakter erhöht die Attraktivität der Immobilie, wobei es tlw. die optimale Nutzung behindert. Nachteilig sind auch die fehlenden Parkmöglichkeiten.

Die Vermietbarkeit wird nach Sanierung als normal eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Im näheren Einzugsgebiet des Bewertungsobjektes befinden sich mehrere z. T. schon sanierte, vergleichbare Objekte. Derartige Objekte werden von einem speziellen Nutzerkreis (vornehmlich Eigennutzer und Kleingewerbe) nachgefragt. Kapitalanleger fragen solche Objekte in der Regel nicht nach. Das Bewertungsobjekt steht unter Ensembleschutz, was aufgrund des erhöhten Instandhaltungsaufwandes zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiträume führen kann. Darüber hinaus besteht durch den Instandsetzungsstau ein Kostenrisiko, das die Vermarktung ebenfalls negativ beeinflusst.

Die Marktgängigkeit wird insgesamt als eingeschränkt 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.

22 | 30

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigelegt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorder- und Hinterhaus, das aufgrund seiner Konzeption als Zwei- oder Dreifamilienhaus genutzt werden kann. Es handelt sich somit um ein Renditeobjekt, bei dem die nachhaltige Ertragserzielung bei einem Erwerb im Vordergrund steht. Es kommt in erster Linie auf die Ertragsfähigkeit des Objektes an. Die Kaufpreise orientieren sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr daher am Ertragswert. Der Marktwert wird somit aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert hat informativen Charakter und dient der Plausibilisierung.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 45 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2022). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Dorfgebiet aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.



Bodenwert

$$\text{Flurstück 527:} \quad 45 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 114 \text{ m}^2 \quad = \quad \underline{5.130 \text{ €}}$$

5.130 €

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 9 %.

Für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung werden nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeiträge erhoben, zu deren Höhe noch keine Aussage getroffen werden kann. Eine Bodenwerterhöhung durch Umfeld verbessernde Maßnahmen wird in den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses und damit in der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Wegen der unsicheren Informationslage bezüglich der Sanierungsbeitragsituation werden in der Wertermittlung keine sanierungsbedingten Kosten angesetzt. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass für Grundstücke, die im Geltungsbereich von Sanierungssatzungen liegen, zukünftig Kosten in Form von Ausgleichsbeitragszahlungen anfallen können.

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. Es wird auf über 200 Jahre geschätzt. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden letztmalig 1993 durchgeführt. Mehrfamilienhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Unter Berücksichtigung 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 Umbau-ten/Modernisierungen und der in der Wertermittlung berücksichtigten Sanierungsmaßnahmen 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 30 Jahren nach Sanierung angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 2. Quartal 2022, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 163,4 zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren ist für das gegenständliche Objekt nicht das wertbestimmende Verfahren und dient nur als plausibilisierendes Verfahren. Es handelt sich um eine reine Renditeimmobilie, hierfür stehen i.d.R. keine aussagefähigen Sachwertfaktoren zur Verfügung. Der zuständige Gutachterausschuss hat ebenfalls keine Marktanpassungsfaktoren für Ertragsobjekte veröffentlicht. Der Sachwert wird daher unangepasst ausgewiesen (marktunangepasster Sachwert).

**Sachwert****Stichtag 22. Juni 2022**

		Herstellungskosten			Her- stellungs- kosten Stichtag
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	
a)	Vorderhaus	325 m ²	580 €/m ²	188.500 €	163,4
b)	Hinterhaus	75 m ²	695 €/m ²	52.125 €	163,4
	Summe	400 m ²			393.181 €

2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert Stichtag
a)	Vorderhaus	30 Jahre	70 Jahre	57,1 %	175.873 €
b)	Hinterhaus	30 Jahre	70 Jahre	57,1 %	48.633 €
	Sachwert der baulichen Anlagen				168.675 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen			5 %	8.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen				176.675 €
5.	Bodenwert				5.130 €
6.	Vorläufiger Sachwert				181.805 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)			1,00	0 €
8.	Vorläufiger Sachwert				181.805 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-120.000 €
10.	Sachwert marktunangepasst				61.805 €
					rd. 60.000 €

25 | 30

4.5 Ertragswertverfahren

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



Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im näheren Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 4,21 €/m² Wfl. und 8,13 €/m² Wfl., im Mittel 6,02 €/m² Wfl. ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Auswertung zu Mieten im Landkreis Wolfenbüttel veröffentlicht. Ausgewertet wurden Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 30 m² und 110 m². Eine Abhängigkeit der Nettokaltmiete von der Wohnungsgröße konnte nicht nachgewiesen werden. Für Bestandswohnungen in einfacher Wohnlage wurden für Wohnungen bis dem Baujahr 1971 Mieten in einer Spanne von 3,00 €/m² Wfl. und 6,80 €/m² Wfl. bei einem Mittelwert von 5,20 €/m² Wfl. gezahlt. In mittlerer Wohnlage beträgt die Spanne der Wohnungsmieten 2,30 €/m² Wfl. bis 7,10 €/m² Wfl. bei einem Mittelwert von 5,80 €/m² Wfl.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird nach der Sanierung eine mittlere Ausstattung unterstellt und eine marktüblich erzielbare Miete von 5,00 €/m² Wfl. für die Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses und für die Wohnung im Hinterhaus sowie 4,50 €/m² Wfl. für die Wohnung im Obergeschoss des Vorderhauses zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2015 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.



Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Medianwert von 4,1 % (Vertrauensbereich: 3,5% - 4,7 %) angegeben. Der Rohertragsfaktor wird mit 12,3 (Vertrauensbereich: 11,4 – 13,2) ausgewiesen.¹ Es handelt sich um einen Durchschnittswert über den gesamten Landkreis. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung sowie der besonderen Auflagen durch den Denkmalschutz/Gestaltungssatzung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 4,00 % zugrunde gelegt.

Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnung 1	5,00 €/m ² x	47 m ² =	235 €	2.820 €
Wohnung 2	5,00 €/m ² x	55 m ² =	275 €	3.300 €
Wohnung 3	4,50 €/m ² x	170 m ² =	765 €	9.180 €
		272 m ²	1.275 €	15.300 €
			gesamt	15.300 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung				
Wohnungen	13,50 €/m ² x	272 m ² =		3.672 €
Verwaltung				
Wohnungen	312 €/VE x	3 VE =		936 €
Mietausfall	2 % x	15.300 € =		306 €
				4.914 €

32,1 % vom Jahresrohertrag

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2022



Ertragswert	Stichtag 22. Juni 2022
1. Rohertrag	15.300 €
2. Bewirtschaftungskosten	32,1 % <u>-4.914 €</u>
3. Reinertrag	10.386 €
4. Bodenwert	5.130 €
5. Liegenschaftszinssatz	4,00 %
6. Bodenwertanteil am Reinertrag	<u>-205 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	10.181 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	30 Jahre
9. Liegenschaftszinssatz	4,00 %
10. Barwertfaktor	17,29
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen	176.029 €
12. Bodenwert	<u>5.130 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert	181.159 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-120.000 €</u>
15. Ertragswert	61.159 €
	rd. <u><u>60.000 €</u></u>

28 | 30

5 Marktwert

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

Der Ertragswert wurde mit 60.000 €

und der Sachwert mit 60.000 € ermittelt.

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



Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Wasserstraße 21, 38315 Schladen-Werla OT Hornburg beträgt zum Wertermittlungstichtag 22. Juni 2022

60.000 €

entspricht: 221 €/m² Mietfläche bzw. das 3,9-fache des Rohertrages

Der Marktwert beinhaltet nicht die Räumung von Bauschutt und Unrat.



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 ermittelte Rohertragsfaktor nach Sanierung beträgt das 11,8 - fache des Jahresrohertrags. Er liegt innerhalb der durch den Gutachterausschuss ermittelten Spanne und plausibilisiert den Bewertungsansatz.

Zur weiteren Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout 24) für vergleichbare Objekte recherchiert. Die Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 45.000 € für zwei unsanierte Fachwerkhäuser in Hornburg und Schladen bis 180.000 € für ein saniertes Objekt mit ähnlicher Konzeption wie das Bewertungsobjekt in Hornburg. Der ermittelte Marktwert beträgt 60.000 € und ist somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Sachwert gestützt.

Braunschweig, 10. August 2022

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



Die Berechnungen wurden zur Verfügung gestellt, geprüft und übernommen. Die Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen erstellt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277 (2016). Entsprechend der Sachwertrichtlinie werden für die Ermittlung der BGF nur die in der aufgehobenen Fassung der DIN 277 (2005) definierten Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu berücksichtigen.

2 | 4

Die zur Verfügung gestellten Zeichnungen sind unvollständig und nicht ausreichend bemaßt. Teilweise wurden die Maße grafisch abgegriffen.

1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 \frac{7,000 \text{ m} + 8,620 \text{ m}}{2} & = & 7,810 \text{ m} \\
 \frac{7,810 \text{ m} \times 13,350 \text{ m}}{2} & = & 104,26 \text{ m}^2 \\
 \frac{7,000 \text{ m} \times 2,000 \text{ m}}{2} & = & 7,00 \text{ m}^2 \\
 & & 111,26 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{111 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

**2. Brutto-Grundfläche****Vorderhaus**

EG	$\frac{7,150 \text{ m} + 7,700 \text{ m}}{2} = 7,425 \text{ m}$	
	$7,425 \text{ m} \times 8,620 \text{ m} = 64,00 \text{ m}^2$	
1.OG	$\frac{7,750 \text{ m} + 7,800 \text{ m}}{2} = 7,775 \text{ m}$	
	$7,775 \text{ m} \times 8,620 \text{ m} = 67,02 \text{ m}^2$	
2.OG	$\frac{8,650 \text{ m} + 8,700 \text{ m}}{2} = 8,675 \text{ m}$	
	$8,675 \text{ m} \times 8,620 \text{ m} = 74,78 \text{ m}^2$	
DG	$8,675 \text{ m} \times 8,620 \text{ m} = 74,78 \text{ m}^2$	
Spitzboden	$5,150 \text{ m} \times 8,620 \text{ m} = 44,39 \text{ m}^2$	
	$\underline{324,97 \text{ m}^2}$	

Hinterhaus

EG	$\frac{6,200 \text{ m} + 7,500 \text{ m}}{2} = 6,850 \text{ m}$	
	$6,850 \text{ m} \times 6,620 \text{ m} = 45,35 \text{ m}^2$	
DG:	$\frac{4,100 \text{ m} + 4,900 \text{ m}}{2} = 4,500 \text{ m}$	
	$4,500 \text{ m} \times 6,620 \text{ m} = 29,79 \text{ m}^2$	
	$\underline{75,14 \text{ m}^2}$	
gesamt	rd.	400 m²

**3. Wohnfläche**Erdgeschoss

Wohnung 1

Wohnen	=	24,28 m ²
Schlafen	=	8,33 m ²
Bad	=	6,81 m ²
Küche	=	6,46 m ²
Abstell	=	1,28 m ²
		<u>47,16 m²</u>

Erd- und Dachgeschoss

Wohnung 2

Flur	=	6,66 m ²
Küche	=	5,13 m ²
Bad	=	6,02 m ²
Schlafen	=	12,68 m ²
Wohnzimmer	=	24,26 m ²
		<u>54,75 m²</u>

Obergeschosse und Dachgeschoss

Flur	=	13,72 m ²
Küche	=	9,52 m ²
Wohnen	=	17,14 m ²
Bad	=	4,77 m ²
Flur	=	12,56 m ²
Kind	=	14,24 m ²
Kind	=	11,61 m ²
Kind	=	12,11 m ²
Kind	=	7,34 m ²
Flur	=	7,90 m ²
Schlafen	=	48,28 m ²
Bad	=	11,01 m ²
		<u>170,20 m²</u>

gesamt 272,11 m²**rd. 272 m²**

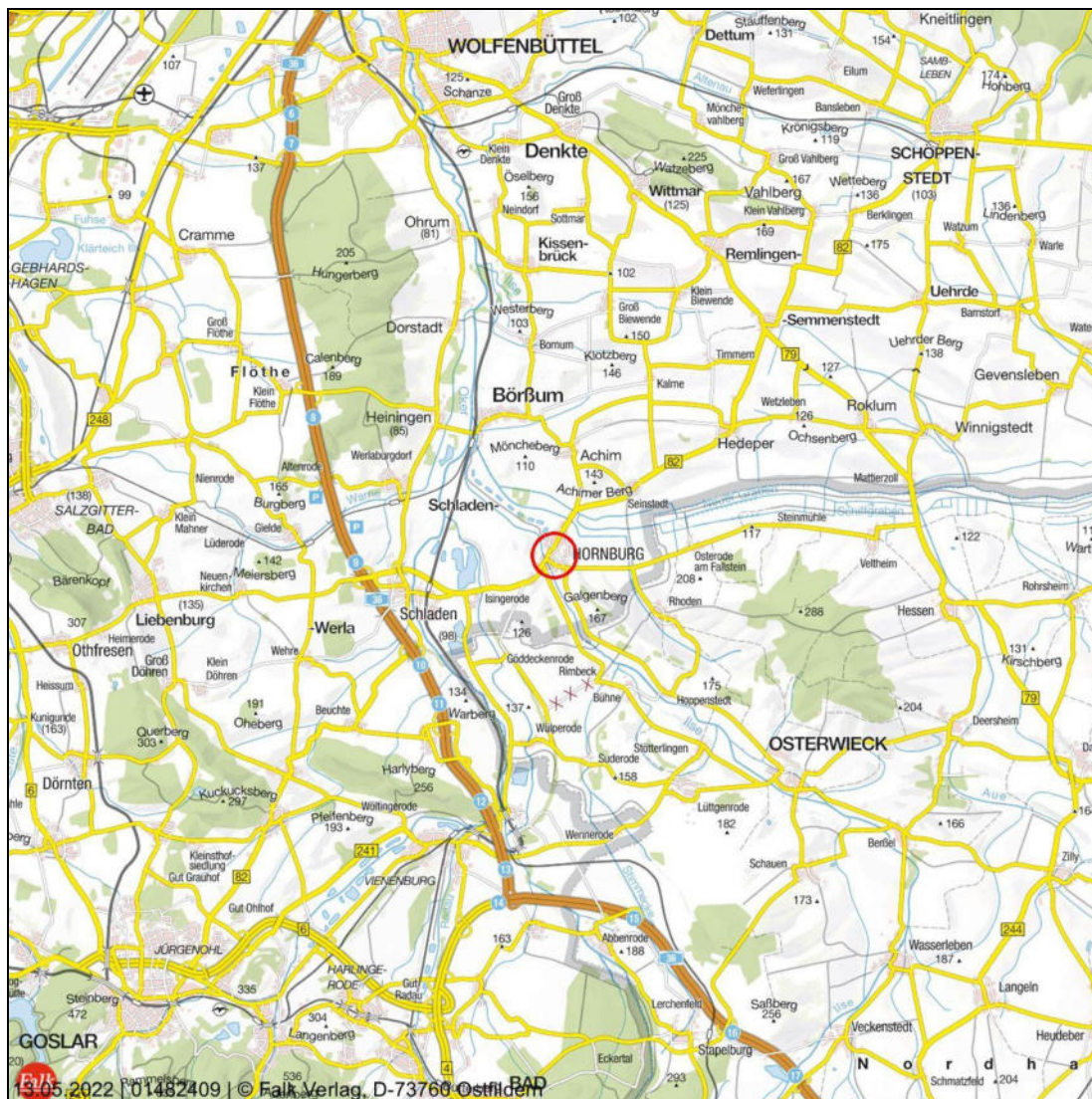
Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen



Übersichtskarte



2 | 7

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018



Stadtplan

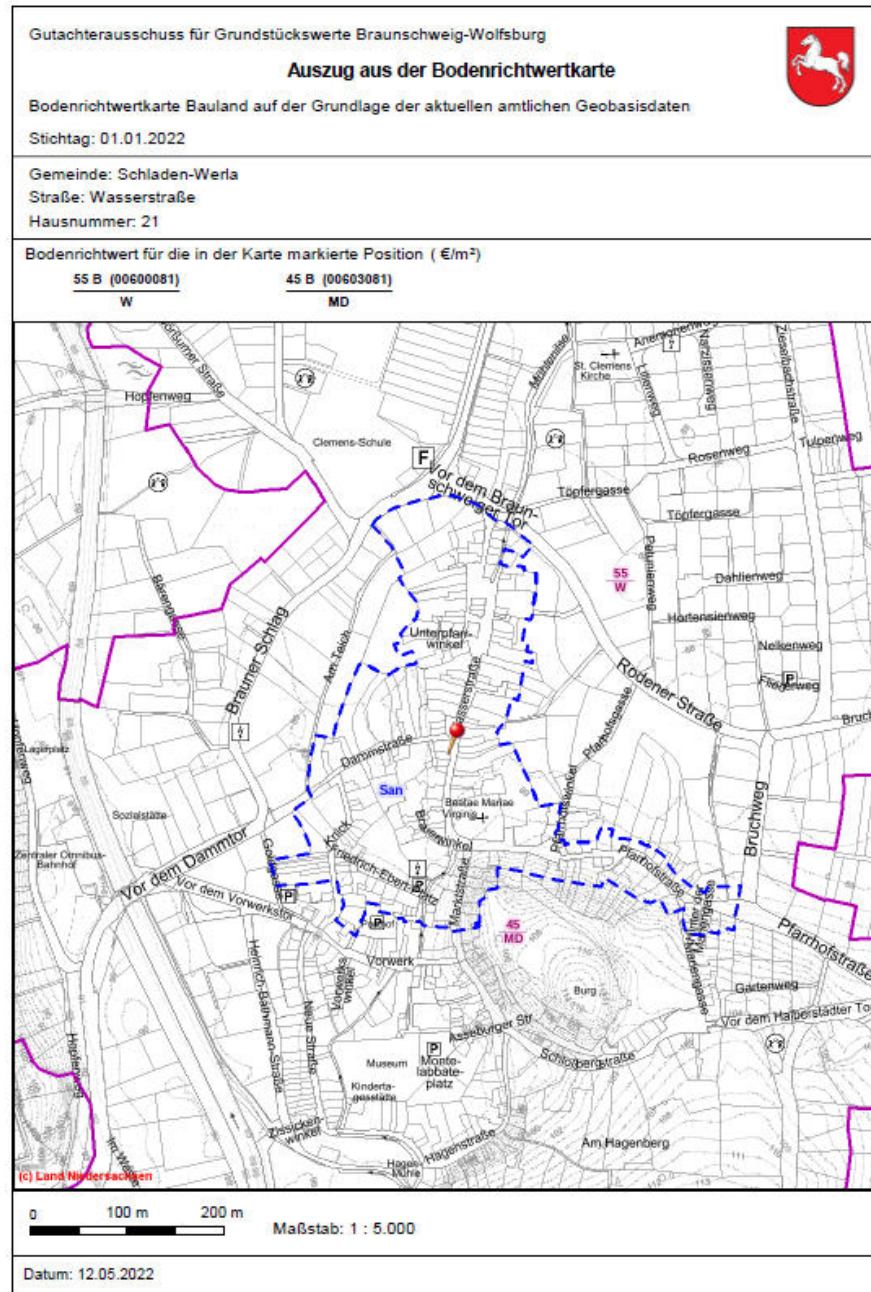


3 | 7

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018



Bodenrichtwertkarte





Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

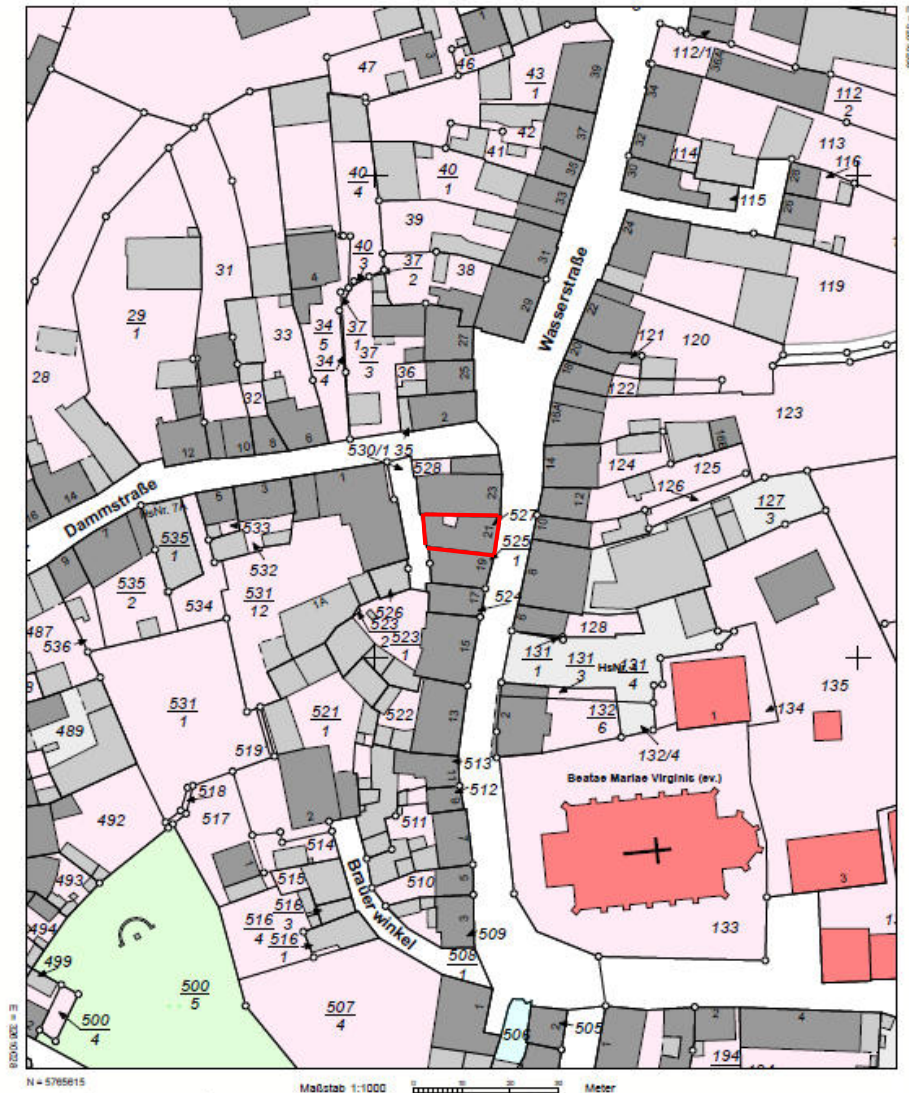
Gemeinde: Schladen-Werla
Gemarkung: Hornburg
Flur: 16 Flurstück: 527

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.05.2022
Aktualität der Daten 07.05.2022

N = 5785835



N = 5785815

Maßstab 1:1000

0 10 Meter

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

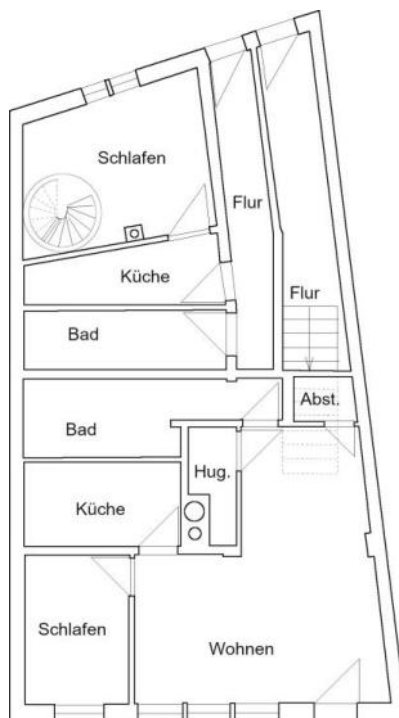
Zeichen: 22_1_1_004

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.



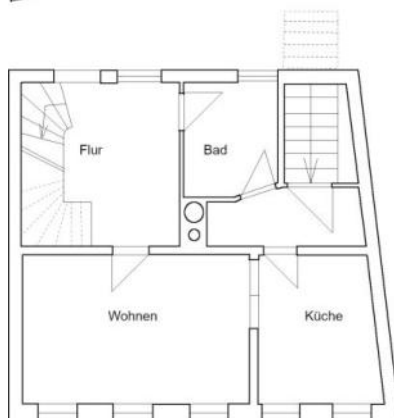
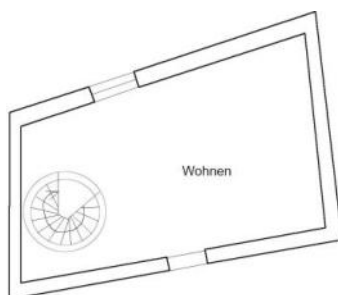
Bauzeichnungen

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

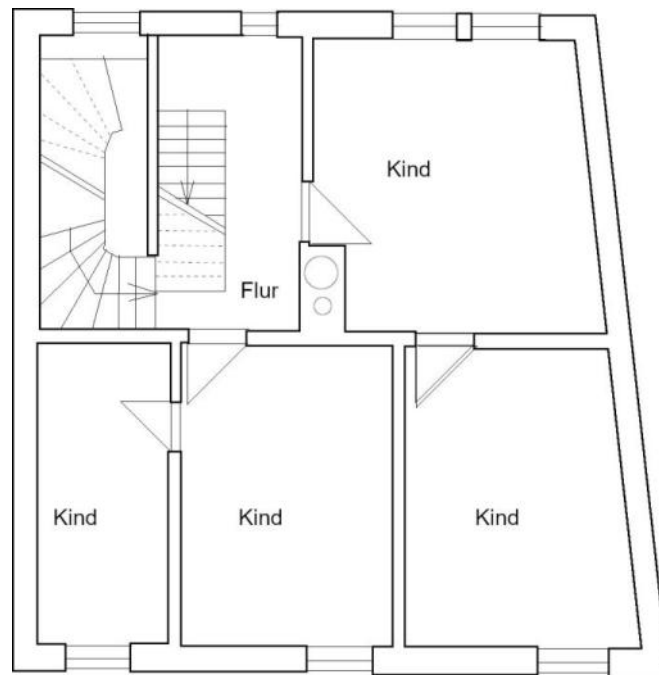


Erdgeschoss

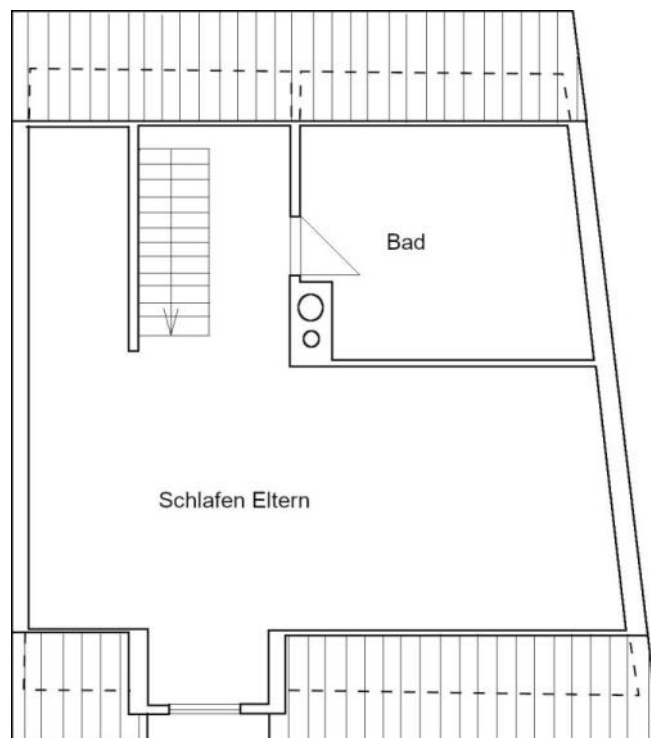
6 | 7



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Vorderhaus mit Eingang zur Erdgeschosswohnung

2 | 8



Bild 2: Hinterhaus mit Eingang zur Obergeschosswohnung und Hinterhauswohnung



Bild 3: vier modernisierte Fenster von 1993

3 | 8



Bild 4: Doppelverglasung mit vorgesetzten Fensterelementen



Bild 5: Elektrik

4 | 8

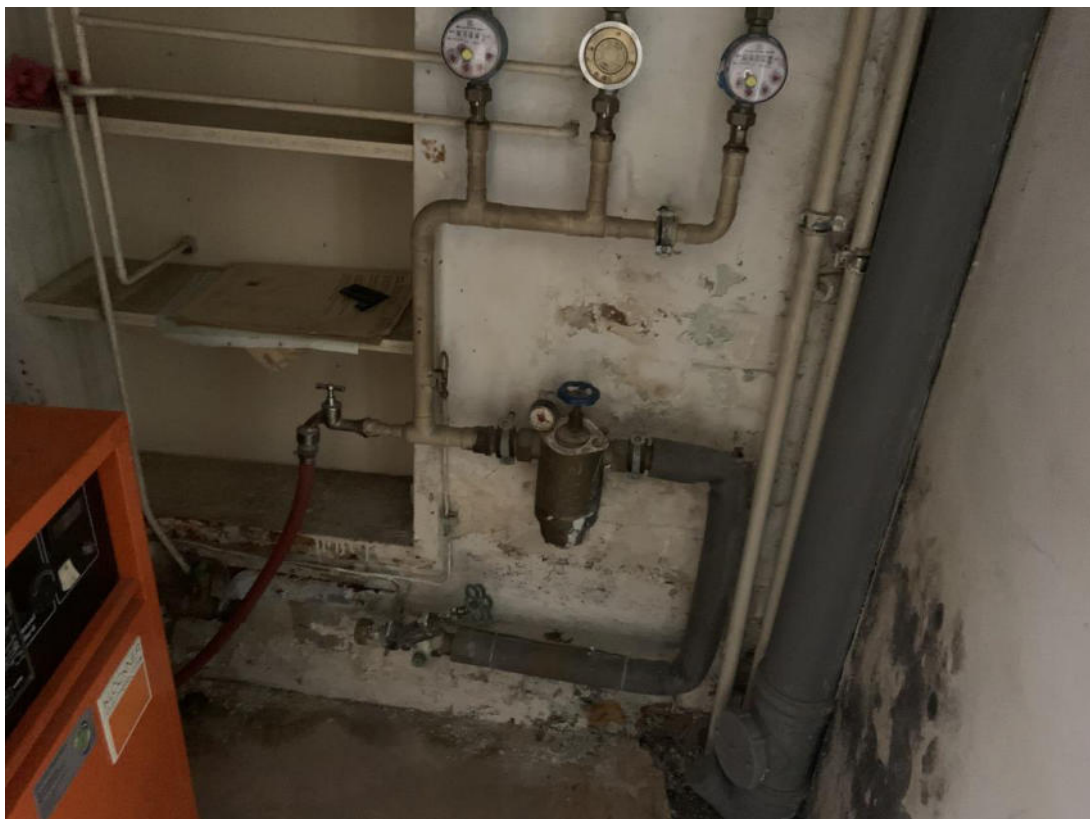


Bild 6: Heizung, Heizungsraum mit Feuchtigkeitsschäden



Bild 7: Bad im Erdgeschoss Vorderhaus

5 | 8



Bild 8: Bad im Obergeschoss



Bild 9: Spitzboden

6 | 8



Bild 10: Erdgeschoss Hinterhaus mit Treppe zum Dachgeschoss



Bild 11: ausgebauten Dachgeschoss des Hinterhauses

7 | 8



Bild 12: Schimmel im Erdgeschoss des Hinterhauses



Bild 13: Küche Hinterhaus

8 | 8



Bild 14: Bad Hinterhaus