

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten

über das mit einer Wohn- und Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück
in 38448 Wolfsburg, Fliederweg 9



Objektart / Bewertungsgegenstand	Wohn- und Gewerbeimmobilie
Objektadresse	Fliederweg 9, 38448 Wolfsburg (Deutschland)
Auftraggeber	Amtsgericht Wolfsburg, Postfach 100141, 38401 Wolfsburg im Zwangsversteigerungsverfahren (AZ: 19 K 12/25)
Verfasser	Dipl. Sachverständiger (DIA) Niklas Samblebe, M. Sc., MRICS Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten Immobilien Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F, DIN EN ISO/IEC 17024 MRICS (Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)

Übersicht - Kennzahlen

Wertermittlungstichtag	08.08.2025
Qualitätsstichtag	08.08.2025

Grundstücksgröße (Flurstück 806/16)	m ²	768
Grundstücksgröße (Flurstück 806/9)	m ²	40
Wohnfläche	m ²	rd. 223
Nutzfläche	m ²	rd. 116
Baujahre		ca. 1959/60 und 1969
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Jahre	60
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	rd. 10

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	128.083
Bodenwert (Flurstück 806/16)	€	153.600
vorläufiger Sachwert	€	281.683
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	281.683
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	- 19.513
Sachwert	€	262.170
Sachwert rd.	€	260.000

Verkehrswert nach BauGB

Ertragswert der baulichen Anlagen	€	125.160
Bodenwert (Flurstück 806/16)	€	153.600
vorläufiger Grundstücksertragswert	€	278.760
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	- 19.513
Ertragswert	€	259.246
Ertragswert rd.	€	260.000
Verkehrswert nach § 194 BauGB (Flurstück 806/16) rd.	€	260.000
Verkehrswert nach § 194 BauGB (Flurstück 806/16) rd.	€/m²	770

Verkehrswert nach § 194 BauGB (Flurstück 806/9) rd.	€	8.000
--	----------	--------------



1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	3
2	Allgemeines	6
2.1	Auftraggeber	6
2.2	Auftragsdatum	6
2.3	Bewertungsgegenstand	6
2.4	Zweck des Gutachtens	6
2.5	Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.6	Verfasser	6
2.7	Verwendete Gesetze / Verordnungen / Literatur	7
2.8	Unterlagen / Auskünfte	7
2.9	Weitere Angaben	7
2.10	Hinweise und Anmerkungen	8
3	Lage	11
3.1	Makrolage (Gebietsstruktur)	11
3.2	Mikrolage	12
3.2.1	Lage des Grundstücks (Stadt- / Ortsteil)	12
3.2.2	Verkehrsanbindung / ÖPNV	12
3.2.3	Umliegende Bebauung / Nutzung	12
3.2.4	Einrichtungen des täglichen Bedarfs	12
3.2.5	Geruchs- / Lärmimmissionen	12
3.3	Standortbeurteilung	12
4	Grundstücksbeschreibung	13
4.1	Grundbuch / Grundstücksdaten	13
4.2	Grundstücksform / Topographie	14
4.3	Baugrund	14
4.4	Grenzbebauung	14
4.5	Ver- / Entsorgung	14
4.6	Erschließungs- / Beitragszustand	14
4.7	Bauplanungsrecht	15
4.8	Flächennutzungsplan	15
4.9	Entwicklungszustand	15
4.10	Altlasten	15
4.11	Baulasten	15
4.12	Hochwasser	15
4.13	Sonstige Rechte und Belastungen	15
4.14	Grundstücksbeurteilung	15



5	Objektbeschreibung	16
5.1	Ortsbesichtigung	16
5.2	Gebäudeart / Bauweise	16
5.3	Nutzung / Aufteilung	16
5.4	Bruttogrundfläche (BGF)	16
5.5	Wohn- / Nutzflächen	16
5.6	Baujahr/e	17
5.7	Genehmigungs-konformität	17
5.8	Strukturelle Modernisierungen	17
5.9	Energieausweis	17
5.10	Denkmalschutz	17
5.11	Belichtungsverhältnisse	17
5.12	Ausstattungsqualität	17
5.13	Mängel / Instandhaltungszustand	17
5.14	Baubeschreibung	18
5.15	Objektbeurteilung	19
6	Grundlagen der Wertermittlung	20
6.1	Wahl und Begründung des Wertermittlungs-verfahrens	20
7	Bodenwertermittlung	21
7.1	Verfahren	21
7.2	Vergleichswerte	21
7.3	Bodenrichtwert	21
7.4	Anpassung Bodenrichtwert	21
7.5	Berechnung Bodenwert	22
8	Ertragswert	23
8.1	Verfahren	23
8.2	Vermietungssituation	23
8.3	Ertragswertparameter	24
8.4	Berechnung Ertragswert	27
9	Sachwert	29
9.1	Verfahren	29
9.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
9.3	Besondere Bauteile	30
9.4	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	30
9.5	Herstellungskosten der sonstigen Anlagen	30
9.6	Alterswertminderung	31
9.7	Sachwert- / Vergleichsfaktor	31

9.8	Berechnung Sachwert.....	31
10	Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	32
10.1	Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	32
11	Zusammenfassende Beurteilung.....	33
11.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	33
11.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht.....	33
12	Anlagen.....	34
12.1	Fotodokumentation	34
12.2	Übersichtskarten.....	38
12.3	Flurkarte.....	39
12.4	Bauzeichnungen	40
12.5	Planauskunft LSW (Strom und Fernwärme)	45

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!



2 Allgemeines

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Wolfsburg
Postfach 100141, 38401 Wolfsburg
- 2.2 Auftragsdatum** 21.05.2025
- 2.3 Bewertungsgegenstand** Volleigentum an dem Grundstück Gemarkung Vorsfelde, Flur 9, Flurstück 806/16, welches mit einer Wohn- und Gewerbeimmobilie bebaut ist und das unbebaute Flurstück 806/9.
- 2.4 Zweck des Gutachtens** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren (Zwangsversteigerungssache gem. Beweisbeschluss vom 21.05.2025 - 19 K 12/25)
- 2.5 Wertermittlungs- /
Qualitätsstichtag** Wertermittlungsstichtag:
Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

08.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
- 2.6 Verfasser** Dipl. Sachverständiger (DIA) Niklas Samblebe, M. Sc., MRICS
- Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F, DIN EN ISO/IEC 17024
 - Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
 - MRICS (Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)
 - Master of Science - Immobilienmanagement (Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst - Holzminden)
 - Bachelor of Science - Architektur (Technische Universität Carolo-Wilhelmina - Braunschweig)

**2.7 Verwendete Gesetze /
Verordnungen / Literatur**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnungen (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung

2.8 Unterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug (Blatt 4186) vom 21.05.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / Auskünfte:

- Bodenrichtwertauskunft (Stichtag 01.01.2025)
- Auskunft zum Denkmalschutz (Abruf Denkmalatlas Niedersachsen) vom 08.08.2025
- Flurkarte vom 07.07.2025
- Auskunft zu Altlasten (nibis-online) vom 08.08.2025
- Auskunft zur Hochwassergefährdung (Online-Viewer des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) vom 08.08.2025
- Baulastenauskunft vom 07.07.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht gem. Online-Geoportal der Stadt Wolfsburg sowie telefonischer Korrespondenz vom 05.09.2025
- Planauskunft (bzgl. Strom-, Telekommunikation-, Gasleitungen) der LSW Netz GmbH & Co. KG vom 05.09.2025
- Telefonische Auskunft (bzgl. Frischwasserleitung) vom Wasserverband Vorsfelde vom 05.09.2025
- Telefonische Auskunft (bzgl. Anschluss Abwasser) der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe vom 05.09.2025
- Diverse Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Flächenberechnungen, Baugenehmigungen) von 1959 und 1969
- div. Grundstücksmarktberichte etc.

Die vorgenannten Unterlagen, deren Inhalte in diesem Gutachten als richtig unterstellt werden, sind Basis der Wertermittlung. Es wird zudem angenommen, dass die übergebenen Unterlagen und Informationen vollständig und dem aktuellen Stand zum Bewertungsstichtag entsprechend zur Verfügung gestellt wurden. Das Gutachten basiert ausschließlich auf den zur Verfügung gestellten und benannten Unterlagen und Informationen.

2.9 Weitere Angaben

Gem. Auftrag des Amtsgerichts Wolfsburg soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

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

Ob das Objekt derzeit vermietet oder ungenutzt ist, ist nicht bekannt.

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

Aufgrund der vorhandenen Beschilderung am Objekt ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit ein gewerblicher Betrieb (Heizungsbetrieb) dort ansässig war. Ob dieser Betrieb noch besteht oder das Objekt zwischenzeitlich anderweitig genutzt wird, ist nicht bekannt.



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

Gem. den Erkenntnissen im Ortstermin sind augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebsrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hausschwamm wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen augenscheinlich nicht festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Baugenehmigungsunterlagen konnten beim zuständigen Bauaktenarchiv eingeholt werden. Im Rahmen der Besichtigungs- bzw. Untersuchungsumfangs konnten augenscheinlich keine signifikanten Anzeichen für nicht genehmigungskonforme Gebäudebereiche festgestellt werden.

- ob ein Energieausweis vorliegt

Es lag im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor.

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

Gem. Online-Abfrage über den NIBIS-Kartenserver ergeben sich keine Anhaltspunkte für Altlasten. Auch bei der Ortsbesichtigung waren Hinweise auf Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen augenscheinlich nicht erkennbar.

2.10 Hinweise und Anmerkungen

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Der Sachverständige haftet nicht für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare oder verschwiegene Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen.



Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme des Gebäudes von außen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung erfolgte.

Baumängel und Bauschäden werden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausgeschlossen. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel und anderer Abschlagspositionen auf den Verkehrswert nur pauschal und marktgerecht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung sowie Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Energiebedarfs bzw. Konformität mit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen (auch Umbauten, Erweiterungen), die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt ist. Es wird auch unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Eine nachhaltige, uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Wertermittlung zum Stichtag unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.



Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen bzw. Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden. Der Wertermittlung liegen ggf. verschiedene, im Rahmen dieses Gutachtens getroffene Annahmen zu Grunde. Sollten diese nicht zutreffen, sind die Wertermittlungsansätze dieses Gutachten zu überprüfen. Eine Änderung des Wertes ist in der Folge möglich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



3 Lage

3.1 Makrolage (Gebietsstruktur)

Wolfsburg

Die kreisfreie Stadt Wolfsburg ist die fünftgrößte Stadt Niedersachsens und hat die Funktion eines Oberzentrums. Wolfsburg liegt am Nordostrand der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, in der rd. 3,775 Mio. Einwohner leben. In der Stadt Wolfsburg leben auf ca. 204 km² Fläche rd. 128.000 Einwohner (Stand: 2024). Zu den wichtigsten mittelbaren Nachbarstädten gehören Braunschweig, Helmstedt und Gifhorn. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Braunschweig rd. 26 km südwestlich, Magdeburg rd. 64 km südöstlich und Hannover rd. 74 km westlich.



Wolfsburg ist verkehrstechnischer Knotenpunkt mit der Bundesautobahn A 39 und dem Anschluss an die A 2 sowie den Bundesstraßen B 188 und B 248. Zudem besteht ein Anschluss an den Mittellandkanal. Die Stadt ist darüber hinaus an wichtige Schienenwege der Deutschen Bahn AG (einschließlich ICE-Trasse) angebunden und verfügt über den gemeinsam mit der Nachbarstadt Braunschweig genutzten Flugplatz Braunschweig-Waggum.

Der ÖPNV in Wolfsburg wird mit einem Stadtbus-System organisiert. Die Umgebung ist durch mehrere Regionalverkehrsgesellschaften vorwiegend mit Regionalbuslinien erschlossen.

Der mit Abstand größte Arbeitgeber ist die Volkswagen AG, die in Verwaltung und Werk über 50.000 Menschen beschäftigt. Durch das Volkswagenwerk und die vielen Zulieferer in Wolfsburg und der näheren Region ist die Wirtschaft stark auf die Automobilindustrie ausgerichtet. Auch weitere in Wolfsburg ansässige Unternehmen haben zumeist den Schwerpunkt Automobilindustrie.

Die Stadt beheimatet zwei Hochschulen und mehrere Forschungseinrichtungen.

Die Arbeitslosenquote in Wolfsburg lag im Juli 2025 bei 6,8 %. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft gem. MB-Research liegt bei 110,2 (Stand 2024).

Gemäß Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung wird für Wolfsburg eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 von +4,5 % prognostiziert (zum Vergleich: Landesdurchschnitt Niedersachsen -0,1 %, Bundesmittel +0,8 %).

Lagebeurteilung:

- gute soziodemographische und wirtschaftliche Standortkriterien
- überregionale wirtschaftliche Bedeutung
- angemessenes Bildungs- und Kulturangebot
- durchschnittlicher Freizeitwert

Insgesamt handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.2 Mikrolage

3.2.1 Lage des Grundstücks (Stadt- / Ortsteil)

Das Grundstück liegt im Wolfsburger Stadtteil Vorsfelde, rd. 5,0 km nordöstlich der Innenstadt von Wolfsburg.

3.2.2 Verkehrsanbindung / ÖPNV

- Bushaltestelle „Kanalbrücke“ rd. 600 m
- Hauptbahnhof Wolfsburg rd. 6,0 km
- Autobahnanbindung A39 rd. 9,2 km
- Bundesstraßenanbindung B 188 rd. 550 m
- internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen rd. 95 km

Das Grundstück ist darüber hinaus durch die angrenzenden Straßen durchschnittlich für den Individualverkehr angeschlossen.

3.2.3 Umliegende Bebauung / Nutzung

Die umliegende Bebauung ist überwiegend geprägt von Wohngebäuden und teilw. gewerblich genutzten Gebäuden.

3.2.4 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung, medizinische Grundversorgung, primäre Bildungseinrichtungen etc.) und weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs, medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen etc.) sind vollumfänglich im Stadtgebiet von Wolfsburg vorhanden.

3.2.5 Geruchs- / Lärmimmissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine lageuntypischen, wertrelevanten Geruchs- / Lärmimmissionen feststellbar.

3.3 Standortbeurteilung

Es handelt sich insgesamt um eine durchschnittlich erschlossene, mittlere Wohn- und Gewerbelage.



4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Grundbuch

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 21.05.2025 entnommen. Die letzte Änderung im Grundbuch erfolgte am 29.04.2025.

Amtsgericht	Wolfsburg
Grundbuch von	Vorsfelde
Blatt	4186

Bestandsverzeichnis - Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	1
Gemarkung	Vorsfelde
Flur	9
Flurstück	806/16
Wirtschaftsart /Lage	Hof- und Gebäudefläche, Fliederweg 9
Größe	768 m ²

lfd. Nr.	2
Gemarkung	Vorsfelde
Flur	9
Flurstück	806/9
Wirtschaftsart /Lage	Hof- und Gebäudefläche, Fliederweg 9
Größe	40 m ²

Anmerkung: Die im Bestandsverzeichnis ausgewiesenen Katasterangaben wurden unter Einbeziehung der Flurkarte mit der für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überprüft und sind als plausibel zu erachten.

Abteilung I - Eigentümer

lfd. Nr. 4:	XXX
-------------	-----

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 4 bzgl. lfd. Nr. 1 und 2 im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 12/25). Eingetragen am 29.04.2025.

Anmerkung:
keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hinsichtlich etwaiger in Abteilung III eingetragener Grundschulden oder Hypotheken wird davon ausgegangen, dass diese bei Veräußerung gelöscht oder durch Minderung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. Diese Eintragungen sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.



- 4.2 Grundstücksform / Topographie** Das Bewertungsgrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten. Die Südgrenze folgt der gebogenen Straßenlinie (siehe Flurkarte). Die Topographie gestaltet sich weitestgehend ebenerdig.
- 4.3 Baugrund** Detaillierte Informationen aus Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Soweit anhand der augenscheinlichen Erkenntnisse im Ortstermin sowie der vorliegenden Unterlagen feststellbar, kann die Bodenbeschaffenheit aufgrund der bestehenden Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück sowie im nachbarlichen Umfeld als standfest eingestuft werden und folglich von ungestörten Bodenverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit für hier übliche Bauungen ausgegangen und ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.
- 4.4 Grenzbebauung** Das Bewertungsgrundstück ist im östlichen Bereich teilweise durch benachbarte Nebengebäude grenzbebauet.
- 4.5 Ver- / Entsorgung** Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen im Ortstermin sind alle ortsüblichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden. Das Grundstück ist gem. vorliegender Planauskunft der LSW (siehe Anlage) augenscheinlich nicht an die im Straßenbereich liegende Fernwärmeleitung angeschlossen.
- Die Stromleitung verläuft gem. vorliegender Planauskunft der LSW (siehe Anlage) augenscheinlich über das nördlich angrenzende nicht bewertungsrelevante Flurstück 806/34. Ob ein Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsobjektes besteht ist nicht bekannt. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches des Bewertungsobjektes ist kein begünstigendes Recht eingetragen, sodass nicht abschließend geklärt werden kann, ob die Versorgung des Objektes mit Strom dauerhaft gesichert ist.
- Unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Risikos erfolgt im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler und marktgerechter Abschlag in Höhe von 2 % auf den vorläufigen Grundstücksertragswert. Der Abschlag berücksichtigt das Risiko der fehlenden rechtlichen Sicherung der Stromversorgung sowie den potenziellen finanziellen Aufwand für eine rechtssichere Lösung. Die Abschlagsposition wird im Rahmen der Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abschlagsposition in diesem Gutachten nur pauschal und marktgerecht berücksichtigt wird.
- Die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen angabegemäß über das Bewertungsgrundstück
- 4.6 Erschließungs- / Beitragszustand** Das Grundstück liegt an zwei ausgebauten, öffentlichen Straßen. Aufgrund des augenscheinlich gegebenen Erschließungszustandes (verkehrsmäßige und technische Erschließung) sowie der vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise, dass derzeit Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder dem KAG zu entrichten sind. Demnach stellt die Bewertung auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und KAG ab.

4.7 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt gem. Online-Auskunft und telefonischer Korrespondenz im Bereich des Teilbebauungsplanes „Sudammsbreite“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 1955. Dieser trifft mit Ausnahme von grafischen Festsetzungen (Baulinien und Baugrenzen) für das Bewertungsgrundstück keine weiteren Regelungen. Daher bestimmt sich die Zulässigkeit nach den Kriterien des § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen liegen augenscheinlich keine Hinweise auf nicht genehmigte bzw. nicht genehmigungsfähige Aufbauten und Nutzungen vor.

4.8 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

4.9 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation und den tatsächlichen Eigenschaften ist das Grundstück nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4.10 Altlasten

Gem. Online-Abfrage über den NIBIS-Kartenserver ergeben sich keine Anhaltspunkte für Altlasten. Auch bei der Ortsbesichtigung waren Hinweise auf Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen augenscheinlich nicht erkennbar. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung daher als nicht von Altlasten beeinträchtigt angesehen.

4.11 Baulasten

Gem. vorliegender Baulastenauskunft besteht keine Baulast.

4.12 Hochwasser

Gem. Online-Viewer des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz ist eine Hochwassergefährdung aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

4.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt und wurden nicht benannt.

Sollte sich erweisen, dass etwaige wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten entsprechend zu modifizieren.

4.14 Grundstücksbeurteilung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein lagetypisch leicht überdurchschnittlich ausgenutztes Eckgrundstück.



5 Objektbeschreibung

5.1 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 08.08.2025 (Teilnehmer: Nur der Sachverständige).

Das Grundstück konnte straßenseitig eingesehen werden. Die Gebäude konnten lediglich von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Gebäudes wurde nicht ermöglicht, sodass nur eine eingeschränkte Beschreibung, Einschätzung und Bewertung möglich ist.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und den damit einhergehenden Unsicherheiten bzgl. Zustand und Ausstattung des Gebäudes erfolgt ein pauschaler und marktgerechter Abschlag in Höhe von 5,0 % vom vorläufigen Grundstücksertragswert (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - boG).

5.2 Gebäudeart / Bauweise

Es handelt sich gem. vorliegender Bauunterlagen um eine Wohn- und Gewerbeimmobilie mit 2 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Büro- und Lagerflächen).

Das Objekt ist mit Ausnahme des Lagerflächenbereiches vollständig unterkellert und verfügt über ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (Ursprungsgebäude) bzw. zwei Vollgeschosse sowie ein augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss (Anbaubereich).

5.3 Nutzung / Aufteilung

Siehe Grundrisse in der Anlage.

5.4 Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF wurde auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte sowie der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung mit der für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit ermittelt.

Ursprungsgebäude (ca. 1959/60): rd. 187 m² BGF

Anbaubereich (ca. 1969): rd. 562 m² BGF

BGF insgesamt: rd. 749 m²

5.5 Wohn- / Nutzflächen

Seit 01.01.2004 gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die die Vorschriften zur Ermittlung der Wohnflächen in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ersetzt. Die bestimmungsgemäße Verwendung ist jedoch ausschließlich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschrieben. Für frei finanzierten Wohnraum ist keine allgemeingültige und gesetzliche Berechnungsgrundlage definiert. Üblicherweise findet die WoFIV aber auch in diesem Bereich verbreitet Anwendung. Grundsätzlich ist die Wahl der Berechnungsmethode freibleibend, es ist aber von den Mietparteien zur Vermeidung von Unklarheiten vertraglich ein Berechnungsmaßstab (WoFIV, DIN 283, II. BV) bzw. die Größe der Wohnfläche im Vertragsverhältnis einvernehmlich festzulegen (Beschaffenheitsvereinbarung).

Die Flächen wurden der vorliegenden Flächenaufstellung entnommen und über das Ausbauverhältnis (EG und OG/DG rd. 0,77) grob überschlägig plausibilisiert. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich, konnten diese Flächen nicht überprüft werden.



- Wohnflächen: rd. 223 m² (aufgeteilt in rd. 86 m² Wohnfläche im Ursprungsgebäude und rd. 137 m² Wohnfläche im Anbaubereich)
- Nutzflächen: rd. 116 m² (davon rd. 82 m² Lagerflächen und rd. 34 m² Büro/- Nebenflächen)
- Insgesamt: rd. 339 m² WNfl.
- 5.6 Baujahr/e** Ursprungsgebäude: ca. 1959/60
Anbaubereich (östlich) ca. 1969
gewichtetes Baujahr (nach BGF): rd. 1967
- 5.7 Genehmigungs-konformität** Baugenehmigungsunterlagen lagen vor.
- Im Rahmen des Besichtigungs- bzw. Untersuchungsumfangs konnten augenscheinlich keine signifikanten Anzeichen für nicht genehmigungskonforme Gebäudebereiche festgestellt werden.
- 5.8 Strukturelle Modernisierungen** Gem. den Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung wurde augenscheinlich die Eingangstür erneuert (Zeitpunkt unbekannt).
- Darüber hinaus sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ersichtlich bzw. bekannt.
- 5.9 Energieausweis** Ein Energieausweis lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) sind nicht Bestandteil des Auftrages.
- Es wird insgesamt unter Berücksichtigung des Baujahres, der angenommenen Ausstattungsqualität und des Gebäudezustands von vergleichsweise höheren Energiekennwerten ausgegangen.
- 5.10 Denkmalschutz** Gem. Online-Abfrage (Denkmal-Atlas Niedersachsen) besteht kein Denkmalschutz.
- 5.11 Belichtungsverhältnisse** Hinsichtlich des Bewertungsobjektes ist augenscheinlich eine ausreichende, objekttypische bzw. nutzungsgerechte natürliche Belichtung vorhanden.
- 5.12 Ausstattungsqualität** Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsqualität ausgegangen.
- 5.13 Mängel / Instandhaltungszustand** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere im Bereich des Daches sowie in Teilbereichen der Fassade und der Außenanlagen erhöhte Abnutzungs- / Witterungserscheinungen festgestellt werden (modernisierungs- / sanierungsbedürftiger Zustand).
- Im Rahmen der Wertermittlung wird bzgl. des Bewertungsobjektes von einem einfachen Instandhaltungszustand ausgegangen.

Die vorgenannten Sachverhalte sind durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung entsprechend berücksichtigt, sodass diesbzgl. kein separater Abschlag erfolgt.

Darüber hinaus waren augenscheinlich keine signifikanten Baumängel/-schäden erkennbar. Der bauliche Unterhaltungszustand ist in den übrigen Parametern der Bewertung bereits enthalten.

5.14 Baubeschreibung

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation, den vorliegenden Objektunterlagen und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist von dem Unterzeichner an Hand der gegebenen Erklärungen, der vorliegenden Objektunterlagen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten im Gebäude (Schadstoffe und Verunreinigungen)

Bei vielen älteren Gebäuden muss davon ausgegangen werden, dass Schadstoffquellen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 1990-er Jahre erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals zulässigerweise verwendeten Baustoffe nach heutiger Erkenntnis wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen).

Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Asbestbestandteile können aufgrund des Baujahres hier nicht ausgeschlossen werden. In eingebautem schadensfreien Zustand geht hiervon i.d.R. keine Gefahr aus. Es ist diesbzgl. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, was im Rahmen der Wertermittlung implizit berücksichtigt wird.



Konstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbauweise (vermutlich)
Außenwände	Mauerwerk (vermutlich)
Innenwände	Mauerwerk (vermutlich)
Decken	Fertigbalkendecken, Betondecken (vermutlich)
Fassade	Faserzementplatten, Mauerwerk, Putz
Dachkonstruktion	Satteldach
Dachdeckung / -dichtung	Dacheindeckung aus Pfannen
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung (vermutlich)
Türen	Hauseingangstür: nicht bekannt Garagentor: Stahlschwingtor Lagerhalle: Rolltor
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbeläge	nicht bekannt
Deckenbeläge	nicht bekannt
Sanitäreinrichtung	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasserbereitung	nicht bekannt
Elektro-/IT	nicht bekannt
sonstige technische Ausstattung	
Besonderes	nicht bekannt
Wärmeschutz	nicht wesentlich verbessert
Außenanlagen	Pflastersteine, Einfriedung, Beton, Sträucher, Bäume

5.15 Objektbeurteilung

Bei der Wohn- und Gewerbeimmobilie wird von einer einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsqualität und einem einfachen Instandhaltungszustand ausgegangen. Das Gebäude weist von außen erhöhte Abnutzungs- / Witterungserscheinungen auf (modernisierungs- / sanierungsbedürftiger Zustand).

6 Grundlagen der Wertermittlung

6.1 Wahl und Begründung des Wertermittlungsverfahrens

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ermittelt werden. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere der vorgenannten Verfahren heranzuziehen.

Gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist die Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert wird aufgrund der ertrags- und renditeorientierten Ausrichtung des Bewertungsobjektes marktüblich aus dem Ertragswert abgeleitet. Als plausibilisierendes Verfahren wird das Sachwertverfahren gewählt.



7 Bodenwertermittlung

7.1 Verfahren

Der Wert des Bodens ist nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Alternativ können nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

7.2 Vergleichswerte

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine verwertbaren Vergleichskaufpreise von aktuellen Verkäufen unbebauter Grundstücke vor, sodass nachfolgender Bodenrichtwert herangezogen wird.

7.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks werden folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Quelle:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
Erhebungsstichtag:	01.01.2025
Lage:	zonal
Beitragssituation:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Richtwert 1:	200 €/m ²
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Richtwert 2:	250 €/m ²
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

7.4 Anpassung Bodenrichtwert

Gem. ImmoWertV ist der Bodenwert der Wert, der sich für den Grund und Boden ergeben würde, wenn dieser unbebaut wäre. Das bedeutet, dass bei der Wertermittlung eines bebauten Grundstücks die vorhandene Bebauung unberücksichtigt bleibt und stattdessen davon auszugehen ist, wie das Grundstück im unbebauten Zustand nach den planungsrechtlichen Vorgaben genutzt werden dürfte. Maßstab ist also die Nutzung, die sich nach § 34 BauGB tatsächlich planungsrechtlich zulässig realisieren lässt.

Da die nähere Umgebung durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist und Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich nicht ortsüblich sind, wird unter Berücksichtigung des Bauplanungsrechts nach § 34 BauGB und der tatsächlichen Umgebungsbebauung zur Ermittlung des Bodenwerts der Richtwert von 200 €/m² herangezogen, auch wenn das Grundstück derzeit mit einer gemischt genutzten Immobilie bebaut ist.

7.5 Berechnung Bodenwert

Beschreibung	Fläche (m ²)	Richtwert (€/m ²)	selbstständig nutzbare Teilfl.	Bodenwert (€)
Grundstück (Flurstück 806/16)	768	200	nein	153.600
Grundstück (Flurstück 806/9)	40	200	nein	8.000



8 Ertragswert

8.1 Verfahren

Die Festsetzungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt.

Die marktübliche Miete ist der Betrag, den das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Objektkonzeption und Ausstattungsqualität sowie der Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich durch Mieteinnahmen erzielen kann. Weicht die aktuelle von der nachhaltigen Miete ab, so ist diese Differenz über die voraussichtliche Dauer gesondert zu betrachten.

Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende Ergebnis stellt den Ertragswert dar.

Die in dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss verwendeten Parameter des Ertragswertverfahrens sind modellkonform bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren anzusetzen.

8.2 Vermietungssituation

Es konnte nicht festgestellt werden, ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind.



8.3 Ertragswertparameter

8.3.1 Mietniveau

Wohnen:

Mietspiegelrechner Wolfsburg (2024)

rd. 6,85 €/m² Wfl. p. M.; 6,35 - 7,35 €/m² Wfl. p. M., (60 - 90 m² Wfl, BJ 1961 - 1999, nach Anpassung mit Korrekturfaktoren)

rd. 6,41 €/m² Wfl. p. M.; 5,93 - 6,91 €/m² Wfl. p. M., (mehr als 105 m² Wfl, BJ 1961 - 1999, nach Anpassung mit Korrekturfaktoren)

wohnpreis.de (Angebotsmieten):

5,80 - 14,44 €/m² Wfl. p. M., Ø 8,30 €/m² Wfl. p. M. (Wolfsburg)

IVD-Wohnpreisspiegel (2024)

8,00 €/m² Wfl. p. M., (Wolfsburg, Wohnraum in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung, einfacher Wohnwert, Bestand)

Gewerbe:

IVD-Wohnpreisspiegel (2024)

8,00 €/m² Wfl. p. M., (Wolfsburg, Büromieten, einfacher Nutzungswert, Bestand)

IVD-Wohnpreisspiegel (2024)

3,00 €/m² Wfl. p. M., (Wolfsburg, Lagerflächen, einfacher Nutzungswert, Bestand)

4,50 €/m² Wfl. p. M., (Wolfsburg, Lagerflächen, mittlerer Nutzungswert, Bestand)

8.3.2 Mietansatz

Der Mietansatz wurde im unteren Bereich der marktüblichen Spannen gewählt. Begründet ist dies mit dem äußeren Zustand der Immobilie, der erkennbar einen unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungsstandard widerspiegelt. Aufgrund dieser Merkmale ist am Markt ein reduzierter Mietpreis im Vergleich zu Objekten mit durchschnittlichem Bau- und Erhaltungszustand durchsetzbar, sodass der vorsichtige Ansatz im unteren Bereich sachgerecht ist.

8.3.3 Leerstandskosten

Auf die gesonderte Berücksichtigung von Leerstandskosten wurde verzichtet, da das Risiko möglicher Mietausfälle bereits im Rahmen des angesetzten Mietausfallwagnisses sowie durch den vorsichtigen Mietansatz im unteren Bereich der marktüblichen Spannen angemessen berücksichtigt ist.

8.3.4 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Unter Berücksichtigung der Modellvorgaben des Gutachterausschusses werden folgende kalkulatorische und indexierte Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten

Wohnung:	359 €/Stk.
Garage:	47 €/Stk.
Gewerbe:	3 % vom Jahresrohertrag

Der Verwaltungskostenansatz wurde unter Berücksichtigung der Anzahl der Einheiten sowie marktüblicher Mietfluktuationen und des Jahresrohertrages gewählt.

Instandhaltungskosten

Wohnung:	rd. 14,00 €/m ² Wfl.
Garage:	rd. 106 €/Stk.
Gewerbe:	rd. 14,00 €/m ² Nfl.

Die in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten tragen dem Objektalter, dem Objektzustand unter Einbeziehung bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen und der Objektkategorie angemessen Rechnung.

Mietausfallwagnis

Wohnen:	2,0 % vom Jahresrohertrag
Gewerbe:	4,0 % vom Jahresrohertrag

Das Mietausfallwagnis wurde unter Berücksichtigung der Objektkategorie und -konzeption, der Lage des Objektes sowie marktüblicher Fluktuationen und der Mieterstruktur gewählt.

nicht umlagefähige Betriebskosten

Aufgrund der Tatsache, dass in marktüblichen Standard-Wohnraummietverträgen die Betriebskosten vollständig auf den Mieter umgelegt werden, wird von einem Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten abgesehen.

**8.3.5 Liegenschaftszinssätze /
Rohertragsfaktoren**

Grundstücksmarkdaten (GAG Niedersachsen) 2025

Wohn- und Geschäftshäuser, Stadt Wolfsburg
Liegenschaftszinssatz: 3,2 %
Rohertragsfaktor: 15,1
(bei 200 €/m² BRW, 21 J. RND, 470 m² WNFL, 9,34 €/m² NKM)

IVD 2025

Wohn- und Geschäftshäuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil,
deutschlandweit
Liegenschaftszinssatz: 4,0 - 7,5 %

Unter Berücksichtigung der Objektstruktur, der Lage- und Objektmerkmale, der zuvor dargestellten Marktsituation sowie der Würdigung der übrigen gewählten Wertparameter wird für das zu bewertende Objekt in Anlehnung an Objekte vergleichbarer Art und Lage ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für angemessen erachtet. Der Liegenschaftszinssatz wurde im unteren Bereich der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne angesetzt. Dies trägt den objektspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Restnutzungsdauer und des damit verbundenen

geringeren Anlagerisikos ist ein Ansatz am unteren Rand der Spanne sachgerecht.

Demnach ergibt sich ein Rohertragsfaktor vom 10,6-fachen.

8.3.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist gem. ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Dabei handelt es sich um eine Modellgröße. Die Sachwertrichtlinie enthält hierzu die Gebäudeart berücksichtigende Orientierungswerte.

Dies sowie die Modellvorgaben des Gutachterausschusses berücksichtigend wird folgende Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt:

60 Jahre (aufgrund der Mischnutzung)

8.3.7 Restnutzungsdauer

Gemäß ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Objektstruktur, der Ausstattungsqualität, des Objektzustands sowie der teilw. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird im Rahmen der Wertermittlung nachfolgende Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht:

rd. 10 Jahre



8.4 Berechnung Ertragswert

Nutzungsart	Lage	Beschr.	Stk	Fläche (m²)	Rohertrag vorhanden			Rohertrag marktüblich		
					(€/m² / Stk. p. M.)	(€ p. M.)	(€ p. J.)	(€/m² / Stk. p. M.)	(€ p. M.)	(€ p. J.)
Wohnen	-	-	2	223,00	0,00	0	0	6,50	1.450	17.394
Lager/Archiv	-	-	1	82,00	0,00	0	0	4,00	328	3.936
Büro	-	-	1	34,00	0,00	0	0	6,50	221	2.652
			4	339	Ø 0,00	0	0	Ø 5,90	1.999	23.982
Stellplätze			Wohnen / Gewerbe	Stk.	Rohertrag vorhanden			Rohertrag marktüblich		
					(€/m² / Stk. p. M.)	(€ p. M.)	(€ p. J.)	(€/m² / Stk. p. M.)	(€ p. M.)	(€ p. J.)
STP Einzelgarage			W.	1	0,00	0	0	50,00	50	600
				1	Ø 0,00	0	0	Ø 50,00	50	600

Marktüblicher Jahresrohertrag

24.582 €

Bewirtschaftungskosten pro Jahr (nicht umlagefähig)

Verwaltungskosten:

Wohnungen	359 €/Stk.	x	2 Stk.	=	718 €
Gewerbenutzung	3,0 %	von	6.588 €	=	198 €
Stellplätze	47 €/Stk.	x	1 Stk.	=	47 €

Instandhaltungskosten:

Wohnen	14,00 €/m²	x	223 m²	=	3.122 €
Büro	14,00 €/m²	x	34 m²	=	476 €
Lager/Archiv	14,00 €/m²	x	82 m²	=	1.148 €
STP Einzelgarage	106,00 €/Stk.	x	1 Stk.	=	106 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen	2,0 %	von	17.994 €	=	360 €
Gewerbe	4,0 %	von	6.588 €	=	264 €

Betriebskosten:

Wohnen	0,0 %	von	17.994 €	=	0 €
Gewerbe	0,0 %	von	6.588 €	=	0 €
					0 €

Bewirtschaftungskosten - gesamt (rd. 26,19 % des Jahresrohertrags)

6.438 € - 6.438 €

Marktüblicher Jahresreinertrag

= **18.144 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag 2,50 % von 153.600 € = 3.840 € - 3.840 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

= **14.304 €**

Kapitalisierungsfaktor

Restnutzungsdauer	10 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	2,50 %			
Vervielfältiger	8,75		x	8,75

Verkehrswertgutachten - Fliederweg 9, 38448 Wolfsburg, (AZ: 19 K 12/25)

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	125.160 €
Bodenwert	+	153.600 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	=	278.760 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- fehlende Innenbesichtigung	-13.938 €	
- Unsicherheiten Stromleitungen	-5.575 €	
	-19.513 €	19.513
Ertragswert	=	259.246 €
Ertragswert (gerundet)	=	260.000 €



9 Sachwert

9.1 Verfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen).

Der Wert der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) oder übliche Baukosten (nach BKI) unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln, Schäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert, welcher sich aus der Summe der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen sowie des Bodenwertes ergibt, ermittelt.

Bei dem vorläufigen Sachwert handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert. Den erforderlichen Marktbezug erfährt das Sachwertverfahren erst durch Verwendung des objektartspezifisch abgeleiteten Sachwertfaktors, welcher von den zuständigen Gutachterausschüssen für verschiedene Objektarten in einheitlichen Modellen im Rahmen der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht wird. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlich erfolgten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerten dar. Erst durch Verwendung dieses Faktors ist es möglich, mit dem Sachwertverfahren der ImmoWertV marktübliche Werte von Immobilien zu ermitteln.

Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind modellkonform bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z. B. Baumängel oder Bauschäden und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

9.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Wohn- und Gewerbeimmobilie

Gebäudetyp 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Ausstattungsstufe 3,00 (geringste Ausweisung)
Tabellarische NHK 728 EUR/m² BGF
Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
einfache Ausstattung, Gebäudekonzeption	-40,00	-292

NHK inkl. Zu-/Abschläge 436 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr 436 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag 1.8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag 822 EUR/m² BGF

9.3 Besondere Bauteile

Die in der BGF oder im Herstellungskostenansatz je m² BGF nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen Bauteile werden einzeln über pauschale Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfasst. Grundlage dieser Zuschläge sind Erfahrungswerte.

9.4 Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Einfriedungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück.

Gemäß dem regionalen Gutachterausschuss werden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen durch pauschale Wertansätze im Berechnungsmodell berücksichtigt, dabei liegen sie üblicherweise in einer Größenordnung zwischen 5.000 € und 20.000 €. Hierin sind auch einfache Nebengebäude enthalten.

Unter Berücksichtigung der Freiflächenanteile bzw. der einfachen Gestaltungsweise (inkl. Hausanschlüsse) sowie nicht vorhandener Nebengebäude wird ein pauschaler Ansatz von rd. 7.000 € als angemessen erachtet.

9.5 Herstellungskosten der sonstigen Anlagen

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über außergewöhnliche und werterhöhende Anpflanzungen bzw. parkähnliche Gärten, sodass auf einen Ansatz hinsichtlich der sonstigen Anlagen verzichtet wird.

9.6 Alterswertminderung

Die mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Diese müssen (soweit es sich nicht um einen Neubau handelt) unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Die Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt.

Die Alterswertminderung erfolgt unter Berücksichtigung der Modellvorgaben des Gutachterausschusses linear.

9.7 Sachwert- / Vergleichsfaktor

Marktanpassungsfaktoren für Renditeobjekte werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Eine Marktanpassung kann daher nicht vorgenommen werden.

9.8 Berechnung Sachwert

Gebäudeart	Bau-jahr	fikt. BJ	GND	RND	HK der baulichen Anlagen		BNK (%)	AWM (%)	Betrag (€)
					BGF (m²)	Ansatz (€/m²)			
Wohn- und Gewerbeimmobilie	1967	1975	60	10	749	822	18,00	83,33	121.083
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen									121.083 €
bauliche Außenanlagen								+	7.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen									= 128.083 €
Bodenwert								+	153.600 €
vorläufiger Sachwert									= 281.683 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)			1,00		(0,00 %)			+/-	- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 281.683 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale									
- fehlende Innenbesichtigung				-13.938	€				
- Unsicherheiten Stromleitungen				-5.575	€				
				-19.513	€			-	19.513 €
Sachwert									= 262.170 €
Sachwert (gerundet)									= 260.000 €

10 Verkehrswert nach § 194 BauGB

10.1 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB für das mit das mit einer Wohn- und Gewerbeimmobilie bebaute Grundstück (Flurstück 806/16) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag, festgestellt mit rd.

260.000 € (i. W.: zweihundertsechzigtausend Euro).

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück (Flurstück 806/9) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag festgestellt mit rd.

8.000 € (i. W.: achttausend Euro).



11 Zusammenfassende Beurteilung

11.1 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken und Schwächen des Bewertungsobjektes lassen sich zusammenfassend wie folgt benennen:

Stärken:

- gute Makrolage

Schwächen:

- erhöhte Abnutzungs- / Witterungserscheinungen (modernisierungs- / sanierungsbedürftiger Zustand)
- nicht mehr zeitgemäße energetische Qualität
- nicht barrierefrei

11.2 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Verwertung des Gutachtens, auch von Auszügen bzw. sinngemäßen Wiedergaben, oder eine Verwendung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen. Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist aus urheberrechtlichen Gründen nur für den nicht gewerbsmäßigen Eigengebrauch gestattet.

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurden insgesamt 6 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung hiervon ist für die Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Goslar, den 09.09.2025

Dipl. Sachverständiger (DIA) Niklas Samblebe, M. Sc., MRICS



12 Anlagen

12.1 Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

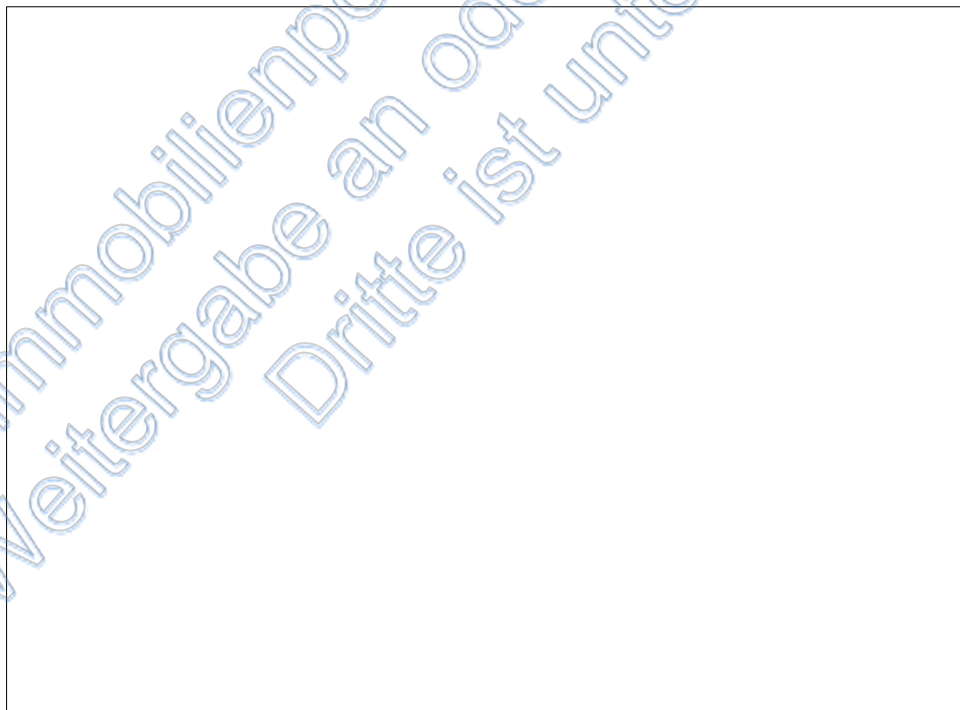


Außenansicht

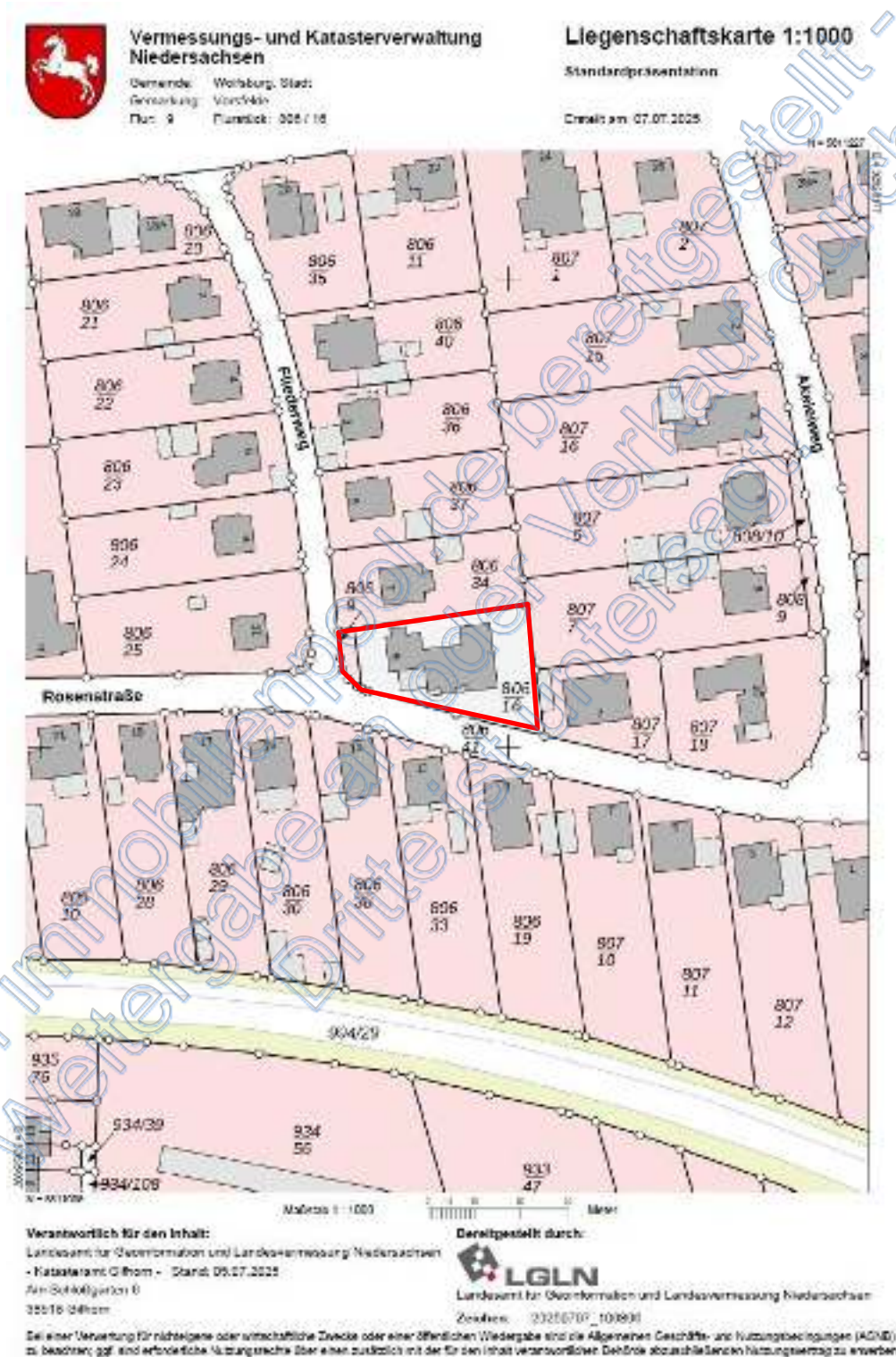


Außenansicht

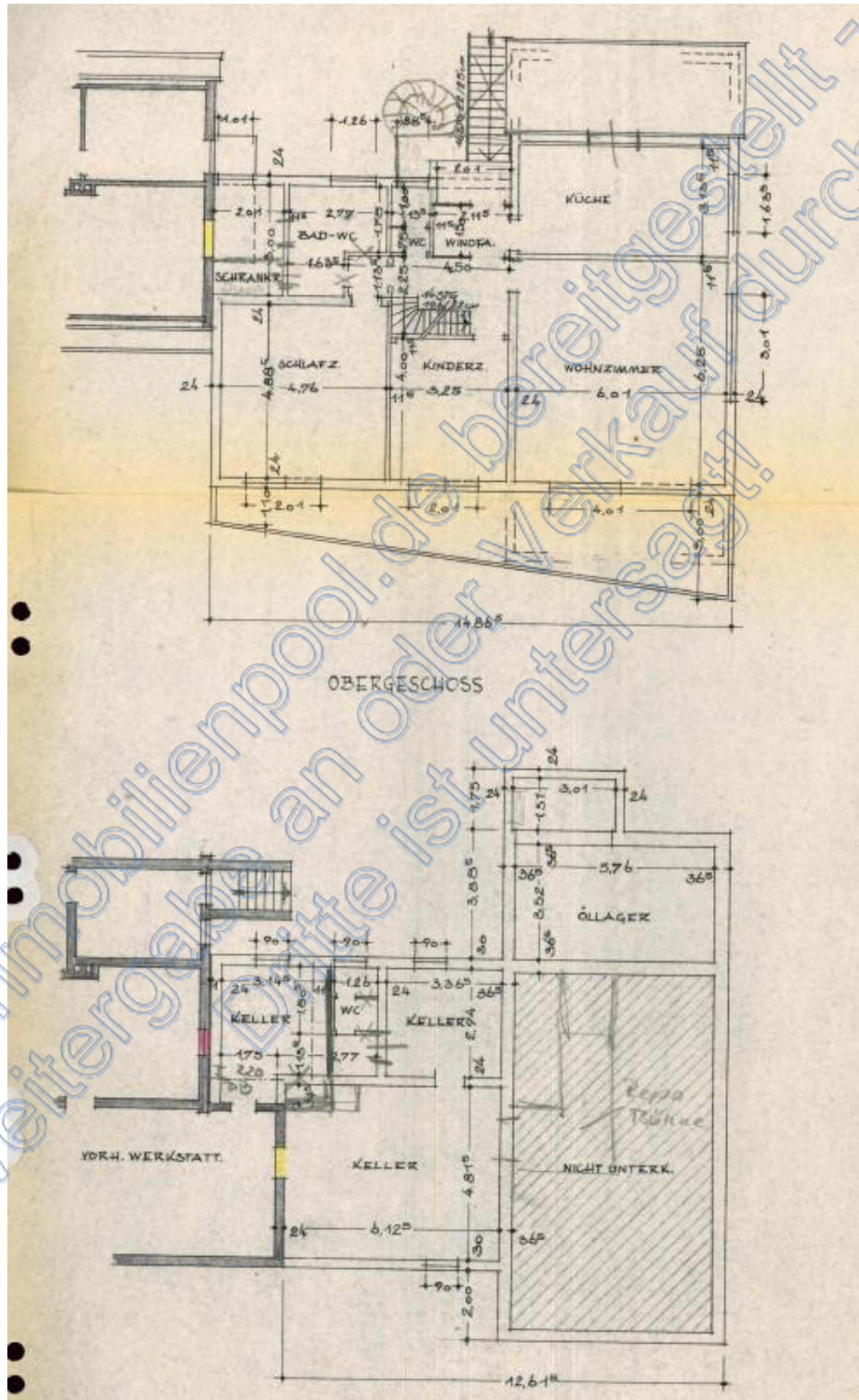
12.2 Übersichtskarten



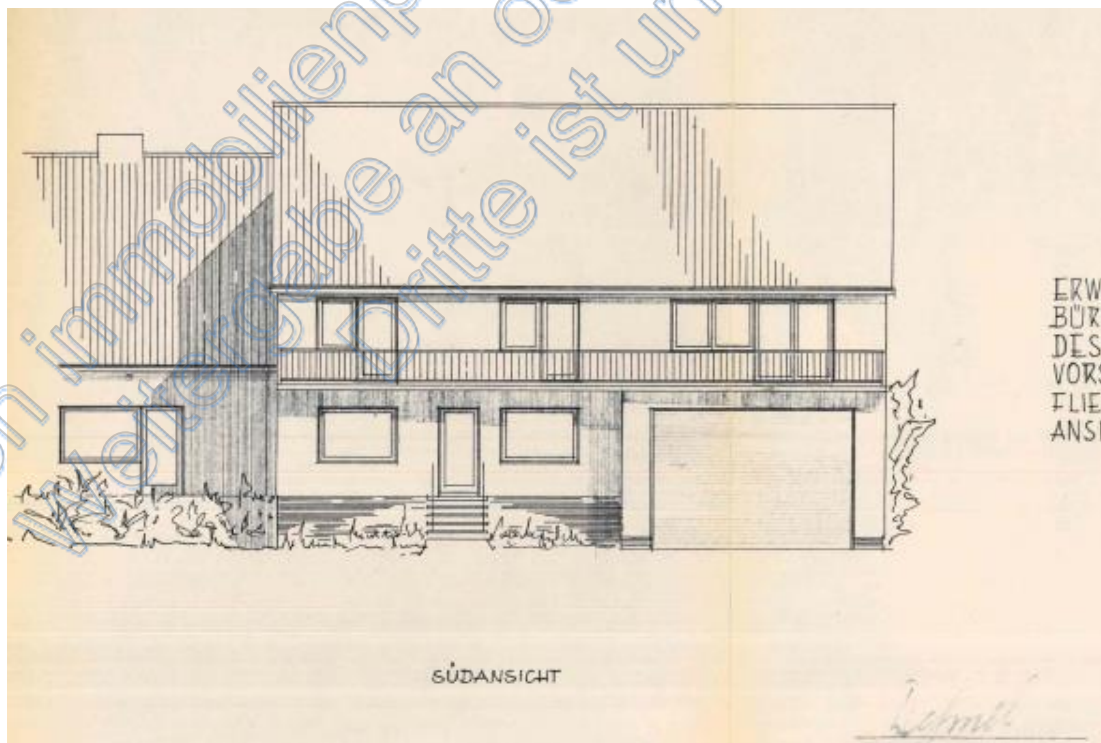
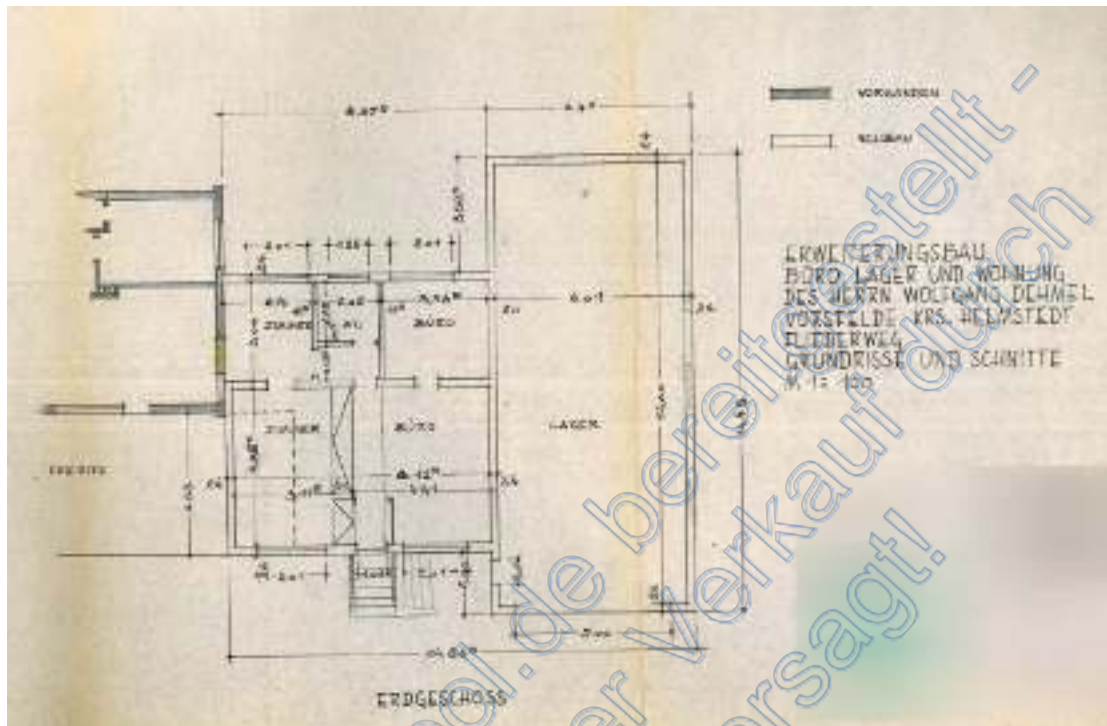
12.3 Flurkarte

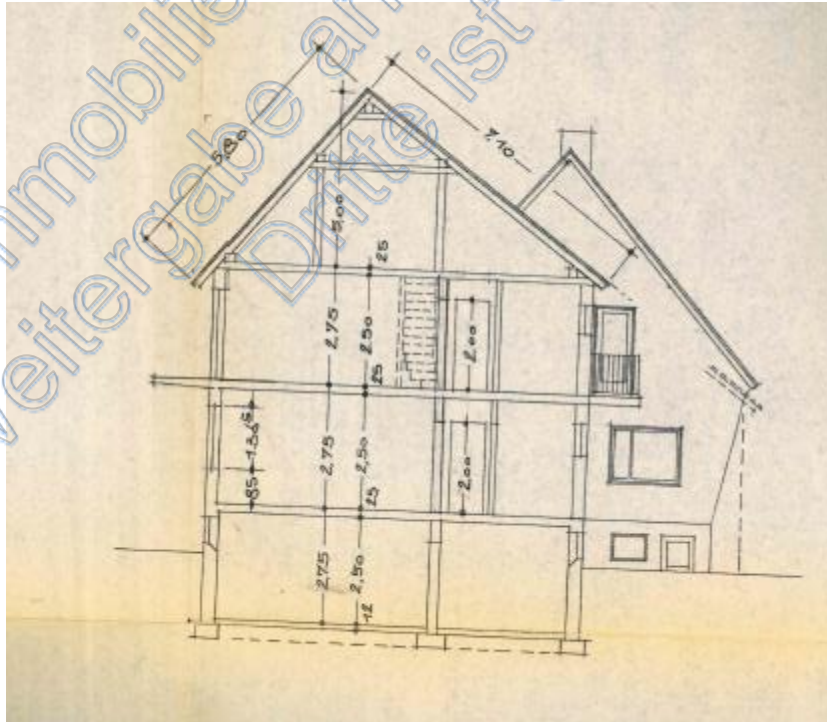
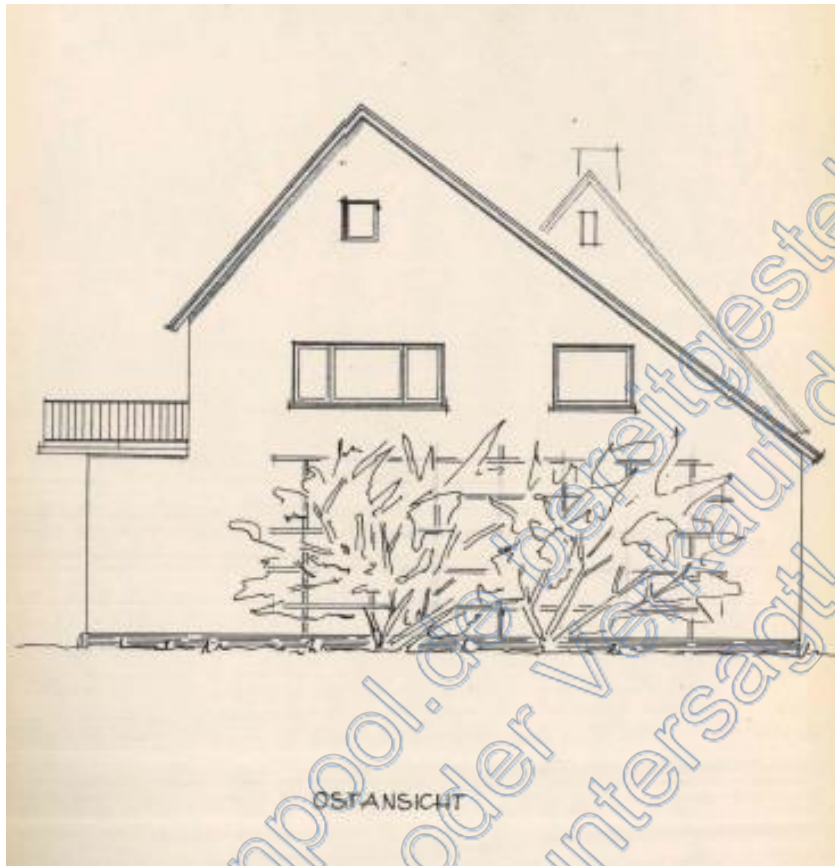


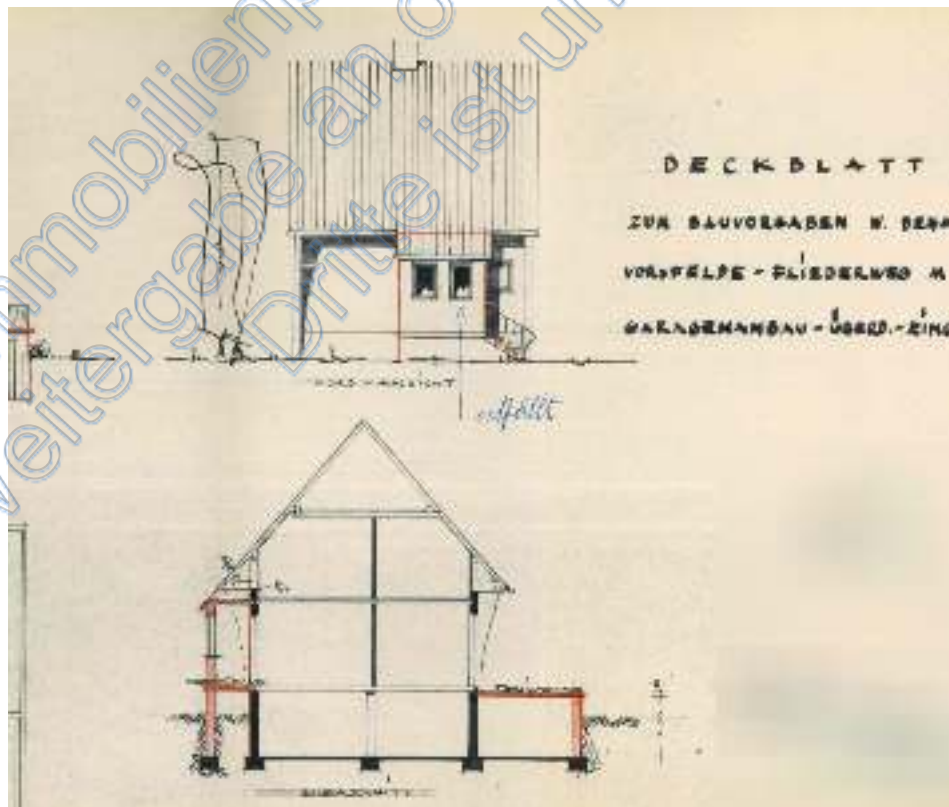
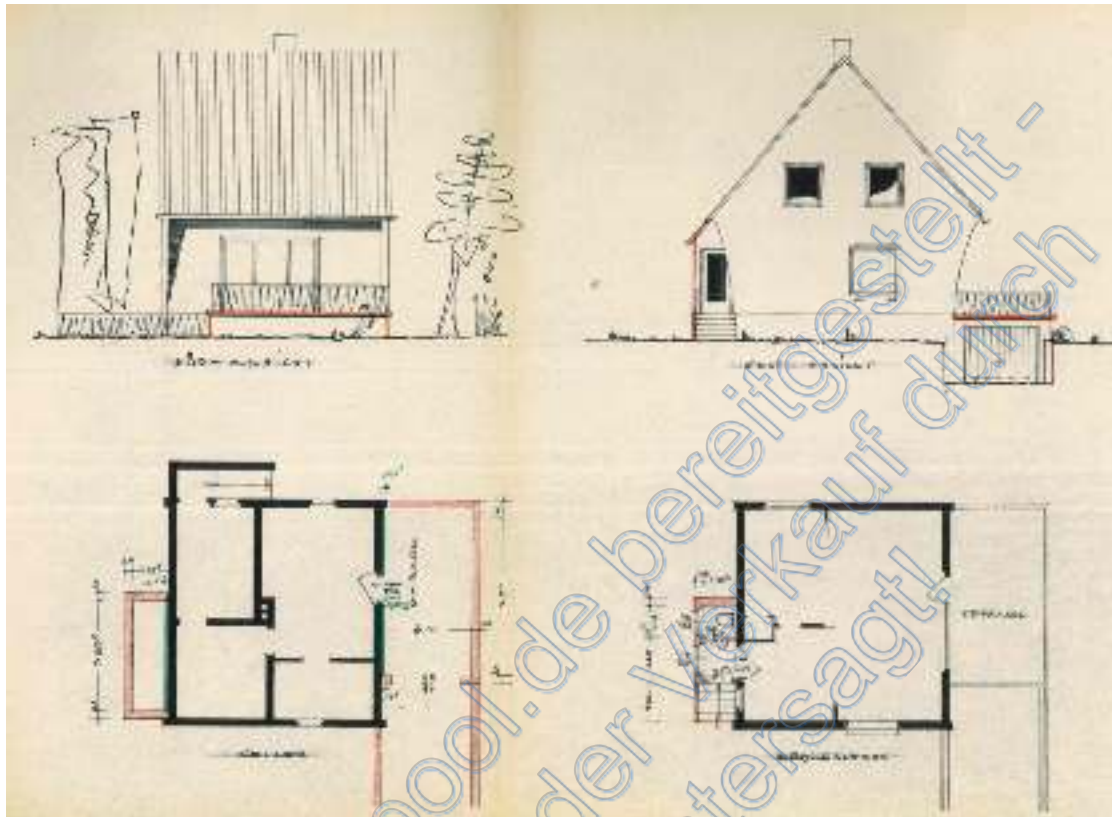
12.4 Bauzeichnungen



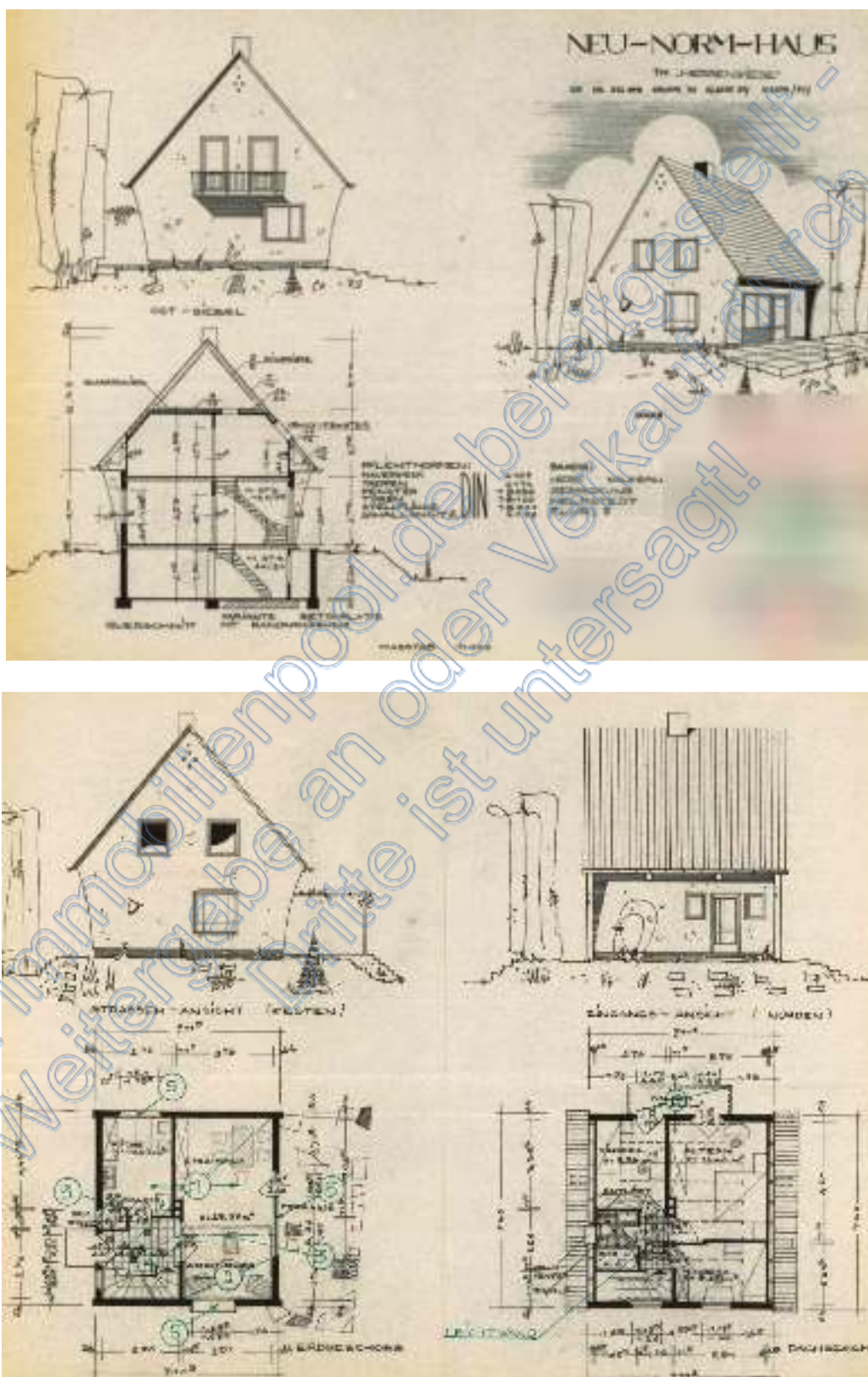
Verkehrswertgutachten - Fliederweg 9, 38448 Wolfsburg, (AZ: 19 K 12/25)







Verkehrswertgutachten - Fliederweg 9, 38448 Wolfsburg, (AZ: 19 K 12/25)



**12.5 Planauskunft LSW (Strom
und Fernwärme)**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

