

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 Wohnungseigentum (Erbbaurecht) in 38446 Wolfsburg, Rosenweg 22



Objektart	Eigentumswohnung (Erbbaurecht)
Objektadresse	Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (Deutschland)
Auftraggeber	Amtsgericht Wolfsburg Postfach 100141, 38401 Wolfsburg im Zwangsversteigerungsverfahren (19 K 2/26)
Verfasser	Dipl. Sachverständiger (DIA) Niklas Samblebe, M. Sc., MRICS ▪ Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten ▪ Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F, DIN EN ISO/IEC 17024 ▪ MRICS (Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)

Übersicht - Kennzahlen

Wertermittlungstichtag		13.05.2026
Qualitätstichtag		13.05.2026
Grundstücksgröße	m ²	4.483
- nach Miteigentumsanteilen (2.270 / 100.000)	m ²	101,76
Wohnfläche	m ²	rd. 60
Stellplatz	Stk.	1
Balkon	Stk.	1
Baujahr (ca.)		1956
mod. Baujahr (ca.)		1971
vorl. Vergleichswert Erbbaurecht ETW + STP (1.900 €/m ² x 60m ² + 1 x 6.000 €/Stk.) rd.	€	120.000
Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte		x 1,0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (Abschlag aufgrund Unsicherheiten bzgl. Zustand und Ausstattung)	€	-10.000
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	€	+/- 0
Vergleichswert Erbbaurechts - ETW	€	110.000
Verkehrswert des Erbbaurechts (ETW) nach § 194 BauGB rd.	€	110.000
Verkehrswert des Erbbaurechts nach § 194 BauGB rd.	€/m²	1.833
Zuzahlungsbeträge gem. § 50/51 ZVG		
Abt. II lfd. Nr. 1 - Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	€	417
Abt. II lfd. Nr. 4 - Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	€	1.574
Abt. II lfd. Nr. 5 - Barwert der „Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung“	€	1.655

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	7
2.7	Verwendete Gesetze / Verordnungen / Literatur.....	7
2.8	Unterlagen / Auskünfte	7
2.9	Weitere Angaben	8
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.....	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	WEG-Verwaltung	16
4.3	Grundstücksform / Topographie	16
4.4	Baugrund	16
4.5	Grenzbebauung	16
4.6	Parkplatzsituation.....	16
4.7	Erschließungs- / Beitragszustand	17
4.8	Bauplanungsrecht.....	17
4.9	Entwicklungszustand	17
4.10	Altlasten	17
4.11	Baulasten.....	17
4.12	Hochwasser	17
4.13	Sonstige Rechte und Belastungen.....	18
4.14	Grundstücksbeurteilung	18



5	Objektbeschreibung	19
5.1	Ortsbesichtigung	19
5.2	Gebäudeart	19
5.3	Bauweise	19
5.4	Nutzung / Bewertungsgegenstand	19
5.5	Wohn- / Nutzflächen	19
5.6	Baujahr/e	19
5.7	Umbauten / Erweiterungen	19
5.8	Genehmigungen	19
5.9	Strukturelle Modernisierungen	20
5.10	Energieausweis	20
5.11	Denkmalschutz	20
5.12	Belichtungsverhältnisse	20
5.13	Ausstattungsqualität	20
5.14	Kontaminationen	20
5.15	Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge	20
5.16	Mängel / Instandhaltungszustand	21
5.17	Erforderliche Aufwendungen	21
5.18	Baubeschreibung	21
5.19	Gesamtnutzungsdauer	22
5.20	Restnutzungsdauer	22
5.21	Objektbeurteilung	23
6	Grundlagen Erbbaurecht	24
6.1	Grundsätze Erbbaurecht	24
6.2	Verfahrenswahl	25
6.3	Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts	25
7	Vergleichswert	28
7.1	Definition Verkehrswert	28
7.2	Vergleichswertverfahren	28
7.3	Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	29
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
7.5	Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	29
7.6	Vergleichspreise / Vergleichsdaten	29
7.7	Ableitung Vergleichswert	31
7.8	Berechnung Vergleichswert Erbbaurecht nach § 194 BauGB	32
8	Verkehrswert Erbbaurecht nach § 194 BauGB	33
8.1	Verkehrswert Erbbaurecht nach § 194 BauGB	33

9	Verkehrswert Erbbaurecht nach ZVG	34
9.1	Verkehrswert im Zwangsversteigerungs-verfahren.....	34
10	Zusammenfassende Beurteilung.....	36
10.1	Stärken- / Schwächen-Analyse	36
10.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	37
11	Anlagen.....	38
11.1	Fotodokumentation	38
11.2	Übersichtskarten	43
11.3	Flurkarte.....	44
11.4	Aufteilungsplan / Bauzeichnungen.....	45
11.5	Auszug Kaufpreissammlung	51

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



2 Allgemeines

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Wolfsburg
Postfach 100141, 38401 Wolfsburg
im Zwangsversteigerungsverfahren (19 K 2/26)
- 2.2 Auftragsdatum** 27.01.2026
- 2.3 Bewertungsgegenstand** 2.270 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Wolfsburg Blatt 10044 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Wolfsburg, Flur 4, Flurstücke 159/201, 159/199 und 159/168 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichneten Wohnung (inkl. Kellerabteil) und Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 41.
- 2.4 Zweck des Gutachtens** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren (gem. Beweisbeschluss vom 27.01.2026 - 19 K 2/26).
- 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.

13.05.2026 (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 gestellten Unterlagen / Auskünfte:

- Wohnungserbbaugrundbuch (AG Wolfsburg, Bezirk Wolfsburg, Blatt Nr. 17818) vom 03.03.2026
- Teilungserklärung Nr. 893-2010 vom 13.09.2010
- Teilungserklärung Nr. 1440-1995 vom 22.11.1995
- Teilungserklärung Nr. 1622-1993 vom 26.10.1993
- Aufteilungsplan (auszugsweise) vom 14.09.1993
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.09.1993

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / Auskünfte:

- Bauunterlagen (u. a. Bauzeichnungen, Flächenberechnungen) von 1956
- Bewilligung vom 16.10.1956
- Bewilligung vom 21.12.1995
- Bewilligung vom 18.04.1996
- Bodenrichtwertauskunft (Stichtag 01.01.2026)
- Liegenschaftskarte vom 11.05.2026
- Online-Auskunft bzgl. Altlasten (NIBIS-Online) vom 13.05.2026
- Auskunft zur Hochwassergefährdung (Online-Viewer des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) vom 13.05.2026
- Angabe über Höhe und letzte Aktualisierung des Erbbauzinses von der Stadt Wolfsburg vom 20.05.2026
- Baulastenauskunft vom 11.05.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 07.07.2026
- Auskunft zum Bauplanungsrecht (Online) vom 13.05.2026
- div. Grundstücksmarktberichte etc.
- Auskunft zum Denkmalschutz (Abruf Denkmalatlas Niedersachsen) vom 13.05.2026

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:*

Das Objekt wird augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt (unbestätigte Annahme).

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

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden. Es wird von einer Wohnnutzung ausgegangen (unbestätigte Annahme).

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

Es wird in Verbindung mit der augenscheinlichen Wohnnutzung angenommen, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind (unbestätigte Annahme).

- *ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:*

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

- *ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:*

Baugenehmigungsunterlagen lagen teilw. vor. Darüber hinaus konnten im Rahmen des Besichtigungs- bzw. Untersuchungsumfangs keine signifikanten Anzeichen für nicht genehmigungskonforme Gebäudebereiche festgestellt werden.

- *ob ein Energieausweis vorliegt*

Es lag im Rahmen der Wertermittlung kein gültiger 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.

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 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 Grundstücks-wertermittlung. 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.



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.

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.

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.



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. 130.000 Einwohner (Stand: 2025). 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.



Quelle: www.openstreetmap.de

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 60.000 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 April 2026 bei 7,5 %. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft gem. MB-Research liegt bei 104,6 (Stand 2026).

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 Hellwinkel, rd. 900 m östlich des Stadtzentrums.

Hellwinkel grenzt an die Stadtteile Heßlingen, Reislingen, Nordsteimke, Steimker Berg und Schillerteich.

3.2.2 Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle „Kiebitzweg“ in rd. 200 m Entfernung
- Hauptbahnhof Wolfsburg in rd. 1,5 km Entfernung

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 mehrgeschossiger Wohnbebauung und teilw. gewerblicher Nutzung.

Darüber hinaus befindet sich westlich angrenzend die Naherholungsfläche Großer Schillerteich.

3.2.4 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend im näheren Umfeld vorhanden (Nahversorgung, medizinische Grundversorgung, primäre Bildungseinrichtungen etc.).

Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs, medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen etc.) sind vollumfänglich im Stadtgebiet vorhanden.

3.2.5 Geruchs- / Lärmimmissionen

Aufgrund der angrenzenden Hauptstraße „Berliner Ring“ sind zeitweise erhöhte Lärmimmissionen vorhanden. Darüber hinaus waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine lageuntypischen, wertrelevanten Geruchs- / Lärmimmissionen feststellbar.

3.3 Standortbeurteilung

Es handelt sich insgesamt um eine durchschnittlich erschlossene, mittlere Wohnlage.



4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Wohnungserbbaugrundbuch

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden dem vorliegenden Wohnungserbbaugrundbuchauszug entnommen.

Amtsgericht	Wolfsburg
Grundbuch von	Wolfsburg
Blatt	17818

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

lfd. Nr. 1

2.270 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Wolfsburg Blatt 10044 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Wolfsburg
Flur	4
Flurstück	159/201
Größe	569 m ²
Flurstück	159/199
Größe	2.607 m ²
Flurstück	159/169
Größe	1.307 m ²

in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 16.10.1956. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks. Die Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die Stadt Wolfsburg eingetragen. Gemäß Bewilligung vom 16.10.1956, bei der Anlegung des Blattes vermerkt am 2.11.1956.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 des Aufteilungsplanes verbunden. Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (Blätter 17797 bis 17844) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzung ist vereinbart an dem Stellplatz Nr. 41.

Gemäß Bewilligung vom 26.10.1993, 22.11.1995 (UR-Nr. 1622/1440, Notar unter Übertragung des Miterbbaurechtsanteils von Blatt 17278, Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragen am 14.11.1996.

Die im Bestandsverzeichnis ausgewiesenen Katasterangaben wurden unter Einbeziehung des niedersächsischen amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) mit der für die Wertermittlung hinreichenden



Genauigkeit überprüft und sind als plausibel zu erachten.

Abteilung I - Eigentümer

lfd. Nr. 8: XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Erbbauzins von 40,95 DM jährlich (20,94 €) vom 01.01.1956 ab für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 16.10.1956, eingetragen am 2.11.1956 in Blatt 2144 und nach Verteilung hierher eingetragen am 14.11.1996.

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

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 16.10.1956, eingetragen am 02.11.1956 in Blatt 2144 und hierher übertragen am 14.11.1996

lfd. Nr. 3 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Entlassung eines unbebauten Grundstücksteils aus dem Erbbaurecht. Gemäß Ziffer 4 b des Erbbaurechtsvertrages vom 16.10.1956 für die Stadt Wolfsburg, eingetragen am 02.11.1956 in Blatt 2144 und nach Wolfsburger Blättern 17797 bis 17844 übertragen am 14.11.1996.

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

Erbbauzins von 154,49 DM jährlich (78,99 €) seit dem 01.01.1994 für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 / 18.4.1996, heute eingetragen in Blatt 17258 und nach Verteilung hierher übertragen am 14.11.1996.

lfd. Nr. 5 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1995, heute eingetragen in Blatt 17258 und hierher übertragen am 14.11.1996.

lfd. Nr. 6 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Versorgungsleitungsrecht (Fernwärme, Wasser) für die Stadtwerke Wolfsburg AG in Wolfsburg. Gemäß Bewilligung vom 22.11.1995, heute eingetragen in Blatt 17258 und nach Wolfsburg Blätter 17797 bis 17844 übertragen am 14.11.1996.

lfd. Nr. 7 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Je ein Wegerecht an den Flurstücken 159/201 und 159/199 für die jeweiligen Wohnungs-Erbbauberechtigten Wolfsburg, Blätter 17765 bis 17796. Gemäß Bewilligung vom 22.11.1995 (UR-Nr. 1437/95, Notar untereinander gleichrangig heute eingetragen in Blatt 17258 und nach Wolfsburg Blätter 17797 bis 17844 übertragen am 14.11.1996.

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)

lfd. Nr. 10 bzgl. lfd. Nr. 1 im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 2/26). Eingetragen am 29.01.2026.

Anmerkungen / Bewertungen:

zu lfd. Nrn. 1, 2, 4, 5:

Die vorgenannten Eintragungen sind im Rahmen der Wertermittlung des Erbbaurechts implizit berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 3:

Gem. vorliegendem Erbbaurechtsvertrag wurde diesbzgl. Folgendes vereinbart:

Ergibt sich bei der Festlegung der Straßenbegrenzungslinie, dass das Erbbaugrundstück mit einem Teil über die Straßenbegrenzungslinie hinausragt, so ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das Erbbaurecht an einer solchen Flächen auf die Stadt lastenfrei und entschädigungslos unter entsprechender Ermäßigung des Erbbauzinses zurück zu übertragen und den früheren Zustand dieser Fläche auf sein Kosten wieder herzustellen. Das Rückübertragungsrecht bezieht sich lediglich auf unbebaute bzw. nicht zu bebauende Teile des Erbbaugrundstücks.

Die vorgenannte Regelung war vermutlich ursprünglich erforderlich, da der Verlauf der Straßenfluchtlinien zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bekannt war. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Straßen bereits fertiggestellt und somit auch die Straßenbegrenzungslinien festgelegt sind, ist davon auszugehen, dass dieses Recht gelöscht werden kann, sodass diesbzgl. keine signifikante Wertrelevanz festgestellt werden. Der Eintragung wird kein Werteeinfluss beigemessen.

zu lfd. Nrn. 6 + 7:

Es sind ein Versorgungsleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wolfsburg AG (Fernwärme und Wasser) sowie Wegerechte zugunsten der jeweiligen Wohnungs-Erbbauberechtigten eingetragen. Bei den Rechten handelt es sich um im Rahmen der Gesamtanlage übliche Rechte zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung der einzelnen Wohnungs- bzw. Erbbaurechtseinheiten. Sie stellen keine über das übliche Maß hinausgehende Belastung der Eigentumswohnung bzw. des zugehörigen Erbbaurechts dar. Den Eintragungen wird daher kein Werteeinfluss beigemessen.

zu lfd. Nr. 10:

Der Eintragung wird kein Werteeinfluss beigemessen.



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.

Teilungserklärung

Die entsprechenden Teilungserklärungen lagen vor.

Bewertungsgegenstand:

22,70/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Rosenweg 22, 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 41

4.2 WEG-Verwaltung

Verwaltung:

Es wurden keine Unterlagen oder Auskünfte bezüglich der WEG-Verwaltung (Höhe Wohngeld, Rücklagen, Rückstände, Beschlüsse zu wesentlichen Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen etc.) zur Verfügung gestellt.

**4.3 Grundstücksform /
Topographie**

Das Bewertungsgrundstück ist weitestgehend regelmäßig geschnitten (siehe Flurkarte). Das Grundstück fällt nach Osten leicht ab.

4.4 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.

4.5 Grenzbebauung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht grenzbebaut.

4.6 Parkplatzsituation

Im öffentlichen Verkehrsraum sind vor dem Objekt teilw. Stellplätze vorhanden.

Demnach ist die Parkplatzsituation als noch durchschnittlich zu beurteilen.

**4.7 Erschließungs- /
Beitragszustand**

Das Grundstück liegt an einer ausgebauten, öffentlichen Straße.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse im Ortstermin ist die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Fernwärme (vermutlich) bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern gesichert. Alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich vorhanden.

Demnach stellt die Bewertung auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und KAG ab.

4.8 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt gem. Online-Auskunft nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Somit gilt § 34 BauGB.

Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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, die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es liegen augenscheinlich keine Hinweise auf nicht genehmigte bzw. nicht genehmigungsfähige Auf-/Ausbauten und Nutzungen vor.

Im Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche - W (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt ist.

4.9 Entwicklungszustand

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen 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 sind zulasten oder zugunsten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

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 ausgenutztes Grundstück.

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

5 Objektbeschreibung

- 5.1 Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 13.05.2026 (Teilnehmer: Nur der Sachverständige).
- Das Grundstück sowie die Außenbereiche des Gebäudes konnten besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung der bewertungsrelevanten Einheit wurde nicht ermöglicht, sodass nur eine eingeschränkte Beschreibung, Einschätzung und Bewertung möglich ist.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsqualität und einem einfachen bis durchschnittlichen Instandhaltungszustand ausgegangen.
- 5.2 Gebäudeart** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Erbbaurecht) in einem Mehrfamilienhaus bestehend aus zwei Gebäudeteilen und insgesamt 2 Hauseingängen mit jeweils 8 Wohneinheiten (insgesamt 16 Wohnungen).
- 5.3 Bauweise** Die Gebäudeteile weisen eine rechteckige Grundstruktur auf, sind vollständig unterkellert und verfügen über 4 Vollgeschosse.
- 5.4 Nutzung / Bewertungsgegenstand** Wohnung Nr. 22 im 2. OG rechts (gem. Aufteilungsplan):
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Individualraum, Küche, Badezimmer, Flur, Loggia
- Darüber hinaus ist der Bewertungseinheit ein Abstellraum im Keller zugeordnet.
- Die Grundrissstruktur kann als baujahrestypisch erachtet werden.
- 5.5 Wohn- / Nutzflächen** Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung (Bauaktenarchiv) nach Plausibilisierung entnommen.
- Wohnfläche: rd. 60 m² (inkl. Loggia)
- 5.6 Baujahr/e** Baujahr: ca. 1956 (gem. Bauunterlagen)
- 5.7 Umbauten / Erweiterungen** Gem. vorliegender Unterlagen sowie den Erkenntnissen bei der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich keine wesentlichen Umbauten / Erweiterungen festgestellt werden.
- 5.8 Genehmigungen** Baugenehmigungsunterlagen lagen teilw. vor.
- Im Rahmen des Besichtigungs- bzw. Untersuchungsumfangs konnten keine signifikanten Anzeichen für nicht genehmigungskonforme Gebäudebereiche festgestellt werden.

**5.9 Strukturelle
Modernisierungen**

Da lediglich eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich war, konnten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung nicht überprüft werden. Nach den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung wurden die Hauseingangstüren vermutlich im Jahr 1998 erneuert. Darüber hinaus deutet der äußere Eindruck darauf hin, dass die Fassade nachträglich gedämmt, die Regenfallrohre erneuert sowie die Balkongeländer ausgetauscht wurden. Der Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen ist jedoch nicht bekannt. Von der Hausverwaltung bzw. den Eigentümern wurden hierzu im Rahmen der Wertermittlung keine weitergehenden Angaben oder Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die genannten Maßnahmen konnten daher weder hinsichtlich ihres Umfangs noch ihres Ausführungszeitpunkts verifiziert werden und werden im Rahmen der Wertermittlung lediglich entsprechend des äußerlich feststellbaren Zustands berücksichtigt.

5.10 Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis lag nicht vor.

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages.

Es wird insgesamt unter Berücksichtigung des Baujahres, des Gebäudezustands und der teilweise durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen von durchschnittlichen Energiekennwerten ausgegangen.

5.11 Denkmalschutz

Gem. Online-Auskunft besteht kein Denkmalschutz.

5.12 Belichtungsverhältnisse

Hinsichtlich des Bewertungsobjektes ist augenscheinlich eine ausreichende, objekttypische bzw. nutzungsgerechte natürliche Belichtung vorhanden.

5.13 Ausstattungsqualität

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsqualität ausgegangen.

5.14 Kontaminationen

Untersuchungen bzgl. eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Aufgrund des Baujahres (1956) kann das Vorhandensein von heute als schadstoffhaltig oder gesundheitlich bedenklich eingestuft Baustoffen (z. B. asbesthaltige Baustoffe, teerhaltige Produkte oder künstliche Mineralfasern älterer Bauart) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden jedoch keine Untersuchungen oder Materialanalysen durchgeführt. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

**5.15 Befall tierischer oder
pflanzlicher Schädlinge**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt und gehören nicht zum Bewertungsauftrag.

Anhaltspunkte für pflanzliche und tierische Schädlinge wurden bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt.

**5.16 Mängel /
Instandhaltungszustand**

Im Zuge der ausschließlich durchgeführten Außenbesichtigung wurden keine augenscheinlichen, wertrelevanten Mängel oder Schäden an den von außen einsehbaren Gebäudeteilen festgestellt. Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, kann zum Zustand der Innenräume sowie zu gegebenenfalls vorhandenen verdeckten Mängeln keine Aussage getroffen werden.

**5.17 Erforderliche
Aufwendungen**

Im Rahmen der Wertermittlung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und den damit einhergehenden Unsicherheiten bzgl. Zustand und Ausstattung der Wohnung ein pauschaler marktgerechter Abschlag in Höhe von 10.000 € vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.18 Baubeschreibung

Die Angaben der nachfolgenden Baubeschreibung beruhen auf den Erkenntnissen der örtlichen Besichtigung. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Baubeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Verfassers nachhaltig wertrelevant sind.

Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde ebenfalls nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Rohbau / Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außen- / Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton (vermutlich)
Treppen:	(Stahl-)Beton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Bitumenbahnen (vermutlich)

Fassade

Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
----------	------------------------

Ausbau

Fußböden:	Treppenhaus: Kunststein Wohnflächen: nicht bekannt
Wände:	Treppenhaus: Putz/Beton mit Anstrich Wohnflächen: nicht bekannt

Decken:	Treppenhaus: Putz/Beton mit Anstrich Wohnflächen: nicht bekannt
Türen:	Eingangstür: Aluminium mit Isolierverglasung Wohnungszugangstüren: nicht bekannt Innentüren: nicht bekannt
Fenster:	nicht bekannt

Technischer Ausbau

Heizung:	Fernwärme (vermutlich)
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Lüftungs- / Klimatechn.:	nicht bekannt
Elektroinstallationen:	nicht bekannt
Gegensprechanlage:	augenscheinlich vorhanden
Aufzugsanlage:	nicht vorhanden

Außenanlagen

Betonverbundpflaster, Rasen, Sträucher, Baumbestand

5.19 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Dabei handelt es sich um eine Modellgröße. Die ImmoWertV enthält hierzu die Gebäudeart berücksichtigende Orientierungswerte.

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

80 Jahre (Eigentumswohnung)

5.20 Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 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 Wertermittlungsstichtag. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Der regionale Gutachterausschuss wendet gem. Grundstücksmarktdaten zur Ableitung des Modernisierungsgrads und der modifizierten Restnutzungsdauer das Modell gem. ImmoWertV an. Der Modernisierungsgrad wird hierbei auf Grundlage einer Punktetabelle ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Objektstruktur und des Objektzustands sowie des vorgenannten Modells wird im Rahmen der Wertermittlung nachfolgende Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht:

ca. 25 Jahre (mod. Baujahr ca. 1971)

5.21 Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt wird von einer einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsqualität und einem einfachen bis durchschnittlichen Instandhaltungszustand ausgegangen. Die Grundrissstruktur (gem. Aufteilungsplan) kann als baujahrestypisch erachtet werden.

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



6 Grundlagen Erbbaurecht

6.1 Grundsätze Erbbaurecht

Gem. ImmoWertV sind der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte, 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder 3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Einflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen, die erheblich von den regional üblichen Vertragsgestaltungen abweichen (wie z.B. fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung), können wertbeeinflussend sein und sind gesondert zu bewerten, wenn sie nicht bei der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses berücksichtigt wurden.

6.2 Verfahrenswahl

Der Wert des Erbbaurechts sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte (Eigentumswohnungen), die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen, in ausreichender Anzahl vorliegen, wird gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts angesetzt.

6.3 Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der weiteren Bewilligungen werden für den Stichtag nachfolgend zusammengefasst:

Zweck des Erbbaurechts

Vereinbarte Nutzung:

Wohnnutzung (Errichtung von Wohnblocks)

Bestimmungen für Bebauung:

gem. Bebauungsplan

Rechtliche und örtliche Gegebenheiten

Vorhandene Bebauung

bei Vertragsbeginn:

keine

Laufzeit des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts:

16.10.1956

Ablauf des Erbbaurechts:

15.10.2055

Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts:

99 Jahre

Restlaufzeit zum Stichtag rd.:

29 Jahre

Erneuerung des Erbbaurechts:

ist nicht vereinbart

Verlängerung des Erbbaurechts:

ist nicht vereinbart

Erbbauzins

Erbbauzins (lt. Grundbuch):

195,44 DM/Jahr
(99,93 €/Jahr)

Erbbauzins (lt. Angabe, aktuell):

136,60 €/Jahr
(seit 01.01.2016)

Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung:

ist vereinbart

Anpassung des Erbbauzinses

Anpassungsindex / -kriterium
(lt. Vertrag):

wesentliche Änderung des
Wertes des
Erbbaugrundstücks oder der
allgemeinen Wirtschafts- und
Währungsverhältnisse (gem.
VPI, Statistisches
Bundesamt)

Anpassungskriterium:

Veränderung um mehr als 20
%

Anpassungsverfahren:

Anpassung gem.
Veränderung VPI

Zur Anpassung des Erbbauzinses ist bei einer festgelegten Nutzung zu
Wohnzwecken stets § 9a ErbbauRG zu beachten, gemäß dessen Inhalt u.a.
eine Anpassung frühestens nach 3 Jahren seit der vorausgegangenen
Anpassung möglich ist.

Weitere Regelungen zum Erbbaurecht

Erschließungsbeiträge sowie öffentliche
und privatrechtliche Lasten:

trägt vertragsgemäß der
Erbbauberechtigte
Gebäude und Anlagen gehen
nach Zeitablauf gegen
Zahlung des Zeitwerts in das
Eigentum des Grundstücks-
eigentümers über

Entschädigung bei Zeitablauf:

Dingliches Vorkaufsrecht für
den Eigentümer:

Vorkaufsrecht für alle
Verkaufsfälle

Dingliches Vorkaufsrecht für
den Erbbauberechtigten:

Vorkaufsrecht für alle
Verkaufsfälle

Zustimmung des Eigentümers für
Veräußerung:

Gem. Vertrag erforderl.

Die obige Darstellung ist als generalisierende Kurzfassung zu sehen.
Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem
Erbbaurechtsbestellungsvertrag bzw. den weiteren Regelungen zu
entnehmen.

Aktuelle Höhe des Erbbauzinses zum Wertermittlungsstichtag /
Erbbauzinsanpassung

Gem. Angaben des Grundstückseigentümers beträgt die derzeitige Höhe des
Erbbauzinses seit dem 01.01.2016 (letzte Anpassung) 136,60 €/Jahr.

Etwaige Erhöhungsberechnungen lagen im Rahmen der Wertermittlung nicht
vor. Es wird von einer vertragsgerechten Anpassung in der Vergangenheit
ausgegangen.

Die Prüfung des Dreijahreszeitraums gemäß § 9a ErbbauRG ergibt, dass dieser zwischen dem Zeitpunkt der letzten Anpassung und dem aktuellen Stichtag erreicht ist, sodass demnach eine Anpassung erfolgen könnte.

Nach den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag kann eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgen, wenn sich der Wert des Erbbaugrundstücks oder der allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse um mehr als 20 % geändert haben.

Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland beträgt für den Zeitraum von Januar 2016 (Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung) bis April 2026 (zuletzt veröffentlichter Index zum Wertermittlungsstichtag) gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes rd. 34 %.

Dies berücksichtigend ergibt sich ein vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins in Höhe von rd. 183,00 € (= 136,60 € pro Jahr x 1,34).



7 Vergleichswert

7.1 Definition Verkehrswert

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.

7.2 Vergleichswertverfahren

Gem. § 24 ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Als Vergleichspreise sind Verkäufe von bebauten Erbbaurechten zu Grunde zu legen.

Vergleichsgrundstücke sind möglichst

- innerhalb der gleichen Grundstücksart,
- mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes,
- aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau,
- mit etwa gleicher Restlaufzeit und
- mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln)

zu wählen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zur Marktanpassung zu berücksichtigen.

- 7.3 Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte** Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg ermittelte keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Eigentumswohnungen).
- Dies, die Lage- und Objektmerkmale berücksichtigend wird im aktuellen Marktumfeld ein Anpassungsfaktor von 1,0 als angemessen erachtet.
- 7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und den damit einhergehenden Unsicherheiten bzgl. Zustand und Ausstattung der Wohnung erfolgt ein pauschaler marktgerechter Abschlag in Höhe von 10.000 € vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert.
- 7.5 Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen** Bei geringen Einschränkungen für den Erbbauberechtigten kann ein Zuschlag, bei größeren Beschränkungen ein Abschlag erforderlich werden. Es gilt der Grundsatz, dass der Abschlag umso größer ist, je größer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind.
- Die vertraglichen Vereinbarungen weisen positive und negative Regelungen auf. Da die vertraglichen Regelungen insgesamt ausgewogen erscheinen, erfolgt keine zusätzliche Wertanpassung aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen.
- 7.6 Vergleichspreise / Vergleichsdaten** Datengrundlage für die Vergleichspreise bilden die Auswertungen vom Gutachterausschuss sowie die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da die Vergleichsfälle in Bezug auf das Bewertungsobjekt weitestgehend ähnliche Eigenschaften aufweisen (innerhalb der gleichen Grundstücksart, mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes, aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau, mit etwa gleicher Restlaufzeit und mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln)).
- Vergleichsfaktor
Gem. Online-Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen (2026) wird für die Stadt Wolfsburg für Eigentumswohnungen (kein Erbbaurecht) ein Vergleichsfaktor von rd. 1.948 €/m² Wfl. ausgewiesen.
- Nach Anpassung weiterer Korrekturfaktoren bzgl. Wohnfläche, Bodenrichtwert und Baujahr ergibt sich ein Vergleichsfaktor von rd. 2.044 €/m² Wfl.
- Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten (Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2026):
Wohnungseigentumsgrundstücke, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu Wohngrundstücken im Normaleigentum gewöhnlich niedrigere Kaufpreise. Auf Grundlage geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2025 zu Wohnungseigentum wurde das Verhältnis des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert eines bebauten Grundstücks im Normaleigentum ermittelt. Als Ergebnis wurde der Erbbaurechtskoeffizient als Median (mittlerer Wert) der ermittelten Verhältniszahlen bestimmt. Die ausgewerteten Kauffälle weisen Erbbauzinssätze für Wohnungseigentum im Bereich von 0,01 bis 5 Prozent auf.

Auswertung der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten:

Stadt Wolfsburg

BRW: $\varnothing$ 220 €/m²
Baujahr: $\varnothing$ 1965
Wfl.: $\varnothing$ 65 m²
Wohnflächenpreis: $\varnothing$ 1.767 €/m²
RLZ Erbbaurecht: $\varnothing$ 37 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient: **0,89 (0,34 - 1,53)**

Vergleichsfaktor Erbbaurecht: rd. 2.044 €/m² Wfl. x 0,89 = **1.820 €/m²**

Für die Stadt Wolfsburg liegen Marktdaten für PKW-Stellplätze im Teileigentum aus dem Neubausegment mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 7.500 € vor.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Bestandsstellplatz handelt, ist dieser Wert nicht unmittelbar übertragbar. Bestandsstellplätze werden regelmäßig unterhalb des Preisniveaus vergleichbarer Neubauobjekte gehandelt. Unter Berücksichtigung des Alters der Anlage, des Erhaltungszustands sowie der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert des Stellplatzes mit rd. 6.000 € angesetzt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Die Vergleichspreise werden als Grundlage zur Ableitung des maßgeblichen Wertermittlungsergebnisses herangezogen. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ergab die in der Anlage aufgeführten Ergebnisse.

Um eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt herzustellen, werden die Vergleichspreise in Bezug auf den Zeitpunkt der Transaktion angepasst (indexiert).

Die tatsächlichen indexierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Erbbaurecht) bewegten sich zwischen

rd. 1.409 und 2.332 €/m² Wfl. ($\varnothing$ 1.786 €/m² Wfl.), bei:

rd. 51 - 69 m² Wfl. ($\varnothing$ 63 €/m² Wfl.),

Standardstufen: 2,0 - 2,6 ($\varnothing$ 2,4),

Baujahre 1956 - 1965 ($\varnothing$ 1962),

Bodenrichtwerte: 220 - 230 €/m² ($\varnothing$ 221 €/m²),

Miteigentumsanteile: 121/10.000 - 351/10.000 ($\varnothing$ 223/10.000),

Lage: Stadt Wolfsburg.

Nach weiterer Eingrenzung der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich folgende Kaufpreisspanne:

1.645 €/m² - 2.172 €/m² ($\varnothing$ 1.863 €/m²), bei

rd. 56 - 69 m² Wfl. ($\varnothing$ 64 €/m² Wfl.),

Standardstufen: 2,0 - 2,6 ($\varnothing$ 2,49),

Baujahre 1956 - 1965 ($\varnothing$ 1963),

Bodenrichtwert: 220 €/m²,

Miteigentumsanteile: $\varnothing$ 212/10.000.

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)

Lfd. Nr.	Datum	Gemeinde	BRW	Baujahr	mod. BJ	Standard-stufe	STP	Wfl.	Kaufpreis (indexiert)	Vergleichswert (indexiert)
6	Jun. 24	Wolfsburg	220 €	1965	1975	2,5		68	114.975 €	1.691 €
8	Sep. 24	Wolfsburg	220 €	1965	1975	2,5		57	93.783 €	1.645 €
9	Nov. 24	Wolfsburg	220 €	1963	1975	2,5		67	114.683 €	1.712 €
10	Nov. 24	Wolfsburg	220 €	1958	1973	2,6		63	136.861 €	2.172 €
11	Nov. 24	Wolfsburg	220 €	1956	1973	2,6	1	56	113.613 €	2.029 €
12	Feb. 25	Wolfsburg	220 €	1965	1976	2,5		57	95.019 €	1.667 €
13	Jun. 25	Wolfsburg	220 €	1965	1976	2,0		68	124.984 €	1.838 €
16	Nov. 25	Wolfsburg	220 €	1965	1976	2,5	1	68	121.992 €	1.794 €
19	Feb. 26	Wolfsburg	230 €	1965	1977	2,6		68	146.744 €	2.158 €
20	Feb. 26	Wolfsburg	230 €	1965	1977	2,6		69	131.583 €	1.907 €

min.	1.645 €
max.	2.172 €
Ø	1.863 €

7.7 Ableitung Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Marktdaten (Auswertung der Kaufpreissammlung), der mittleren Lage, der Lage der Einheit im Objekt, der Größe, der angenommenen Ausstattungsqualität, des angenommenen Instandhaltungszustands sowie des Zuschnitts wird für die zu bewertende Eigentumswohnung (inkl. Kellerabteil) ein Vergleichswert von rd. 1.900 €/m² und für den Stellplatz ein Vergleichswert von rd. 6.000 €/Stk. als angemessen erachtet und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

**7.8 Berechnung
Vergleichswert
Erbbaurecht nach § 194
BauGB**

Beschreibung	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	Vergleichswert (€/m² / €/Stk.)	Vergleichswert (€)
Eigentumswohnung	60,00	1	1.900	114.000
Stellplatz (Sondernutzungsrecht)	-	1	6.000	6.000
vorläufiger Vergleichswert				120.000
Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte				x 1,0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag in Höhe von pauschal 10.000 € vom vorläufigen marktangepassten Vergleichswert aufgrund Unsicherheiten bzgl. Zustand und Ausstattung)				- 10.000
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen				+/- 0
Vergleichswert des Erbbaurechts				110.000
Verkehrswert des Erbbaurechts nach § 194 BauGB rd.				110.000
Verkehrswert des Erbbaurechts nach § 194 BauGB rd. pro m² Wfl.				1.833

8 Verkehrswert Erbbaurecht nach § 194 BauGB

8.1 Verkehrswert Erbbaurecht nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB für den

2.270 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Wolfsburg Blatt 10044 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, Gemarkung Wolfsburg, Flur 4, Flurstücke 159/201, 159/199 und 159/169 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichneten Wohnung (Haus Nr. 22, 2. OG rechts, inkl. Kellerabteil) sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 41

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen (Erbbaurecht) zum Wertermittlungstichtag, dem 13.05.2026, festgestellt mit rd.

110.000 € (i. W.: Einhundertzehntausend Euro).

Damit ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 1.833 €/m² Wohnfläche, was unter Berücksichtigung vorgenannter Vergleichskaufpreise sowie der Lage und Gebäudestruktur des Bewertungsobjektes als angemessen erachtet werden kann.



9 Verkehrswert Erbbaurecht nach ZVG

9.1 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74a (5) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) weichen definitionsgemäß in der Bedeutung voneinander ab. Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)

Gemäß der Definition des Verkehrswertes nach BauGB bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf dem freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend:

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d.h., es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt. Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersterher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde („erbbauzinsfreies Erbbaurecht“). Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast)

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses gesondert berechnet.

lfd. Nr. 1:

$20,94 \text{ €/Jahr} \times 19,93 = \text{rd. } 417 \text{ €}$

(bei 29 Jahren (RLZ Erbbaurecht) und 2,7 % (durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Wolfsburg))

lfd. Nr. 4:

$78,99 \text{ €/Jahr} \times 19,93 = \text{rd. } 1.574 \text{ €}$

(bei 29 Jahren (RLZ Erbbaurecht) und 2,7 % (durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Wolfsburg))

Barwert der „Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung“

Die Differenz zwischen dem dinglich gesicherten Erbbauzins und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ergibt den Erhöhungsbetrag (durch eine Vormerkung „verdinglicht“).

lfd. Nr. 5:

$183,00 \text{ €/Jahr} - 99,93 \text{ €/Jahr} = 83,07 \text{ €/Jahr}$

$83,07 \text{ €/Jahr} \times 19,93 = \text{rd. } 1.655 \text{ €}$

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)

(bei 29 Jahren (RLZ Erbbaurecht) und 2,7 % (durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Wolfsburg))

Barwert des (insgesamt) dinglich gesicherten Erbbauzinses (soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert)

1.991 € + 1.655 € = rd. 3.646 €

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



10 Zusammenfassende Beurteilung

10.1 Stärken- / Schwächen-Analyse

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

Stärken:

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs überwiegend im näheren Umfeld des Objektes
- Balkon mit Südwestausrichtung vorhanden
- nachgefragte Wohnungsgröße
- Stellplatz vorhanden
- Naherholungsfläche Großer Schillerteich westlich angrenzend

Schwächen:

- stark befahrene Straße „Berliner Ring“ angrenzend



**10.2 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 51 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurden insgesamt 6 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung hiervon ist für die Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Braunschweig, den 11.07.2026

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



11 Anlagen

11.1 Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht



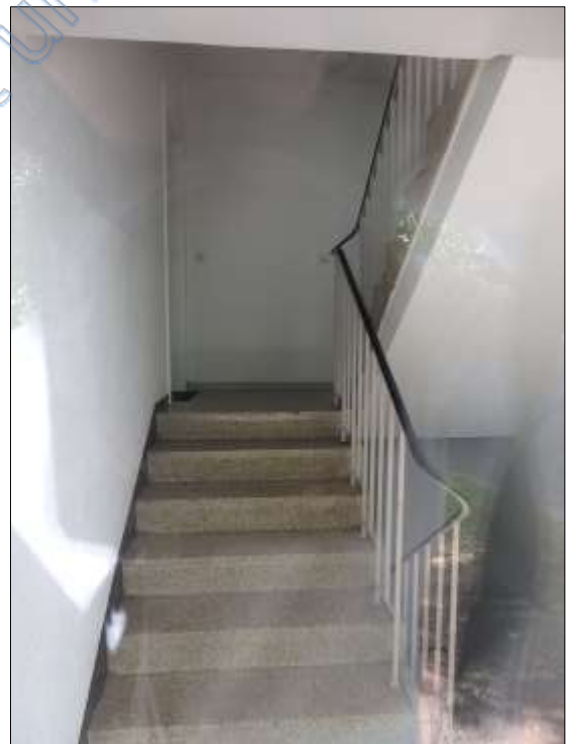
Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus (EG)



Außenanlagen



Stellplatz Nr. 41



Stellplatz Nr. 41



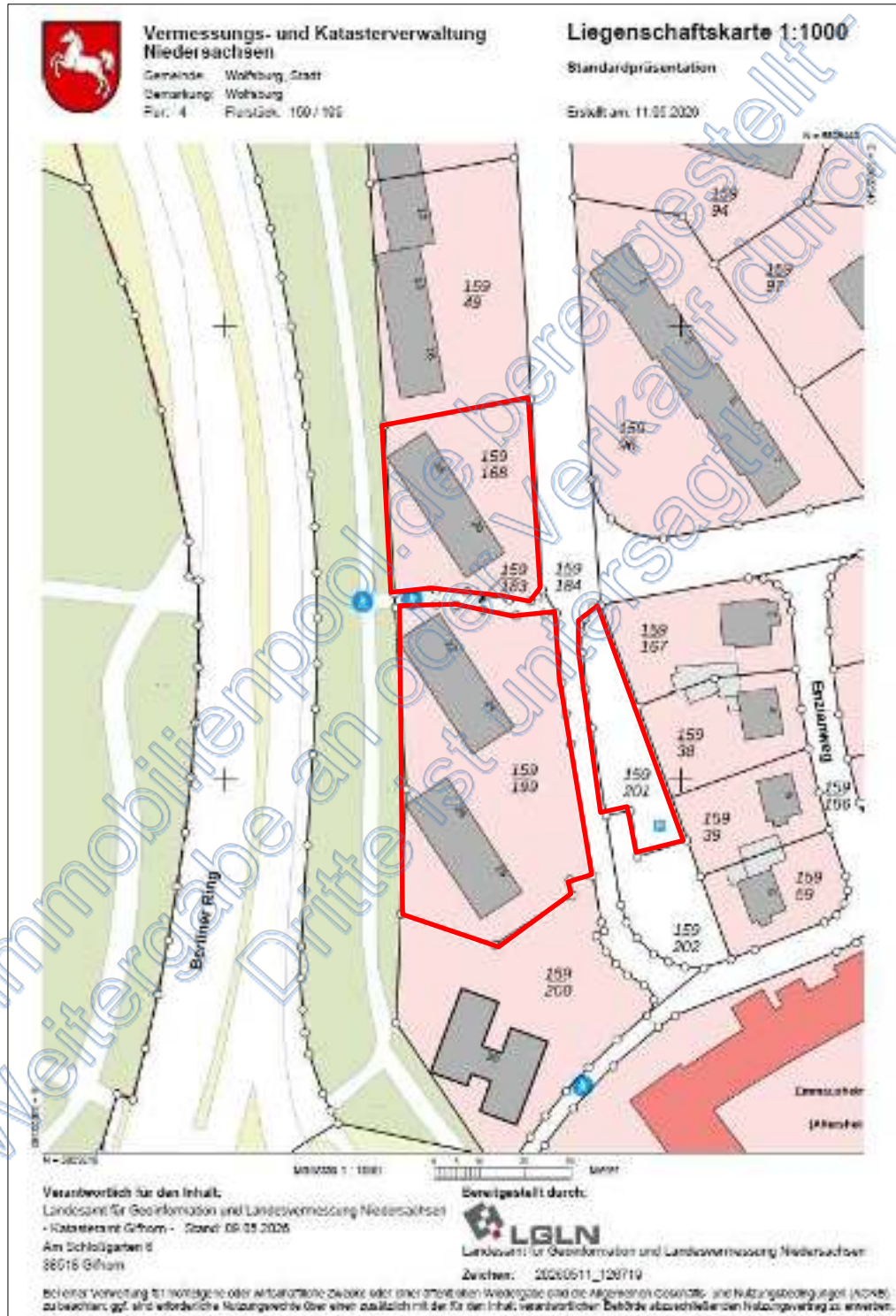
Stellplätze

11.2 Übersichtskarten



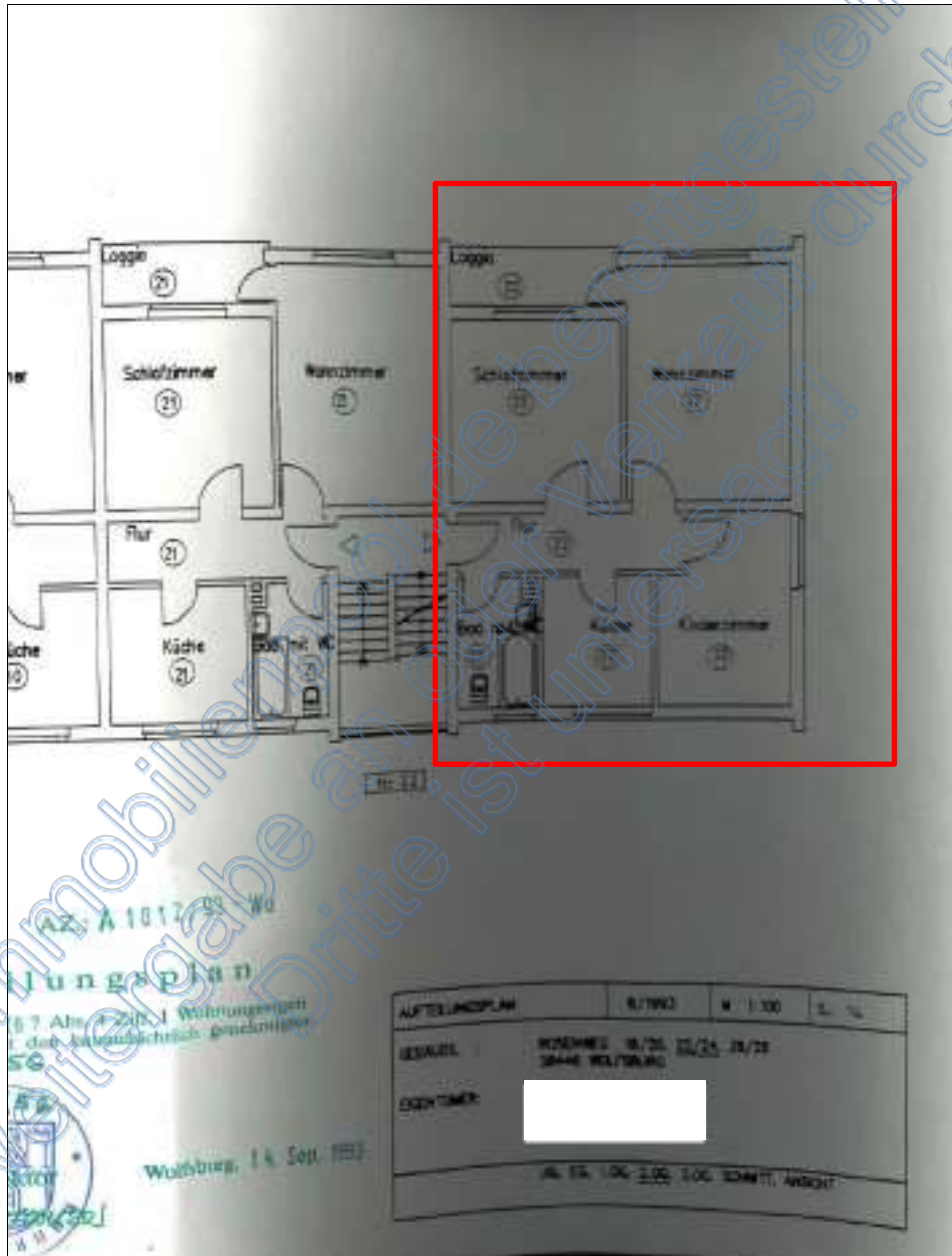
Übersichtskarte (Quelle: www.openstreetmap.de)

11.3 Flurkarte





11.4 Aufteilungsplan / Bauzeichnungen

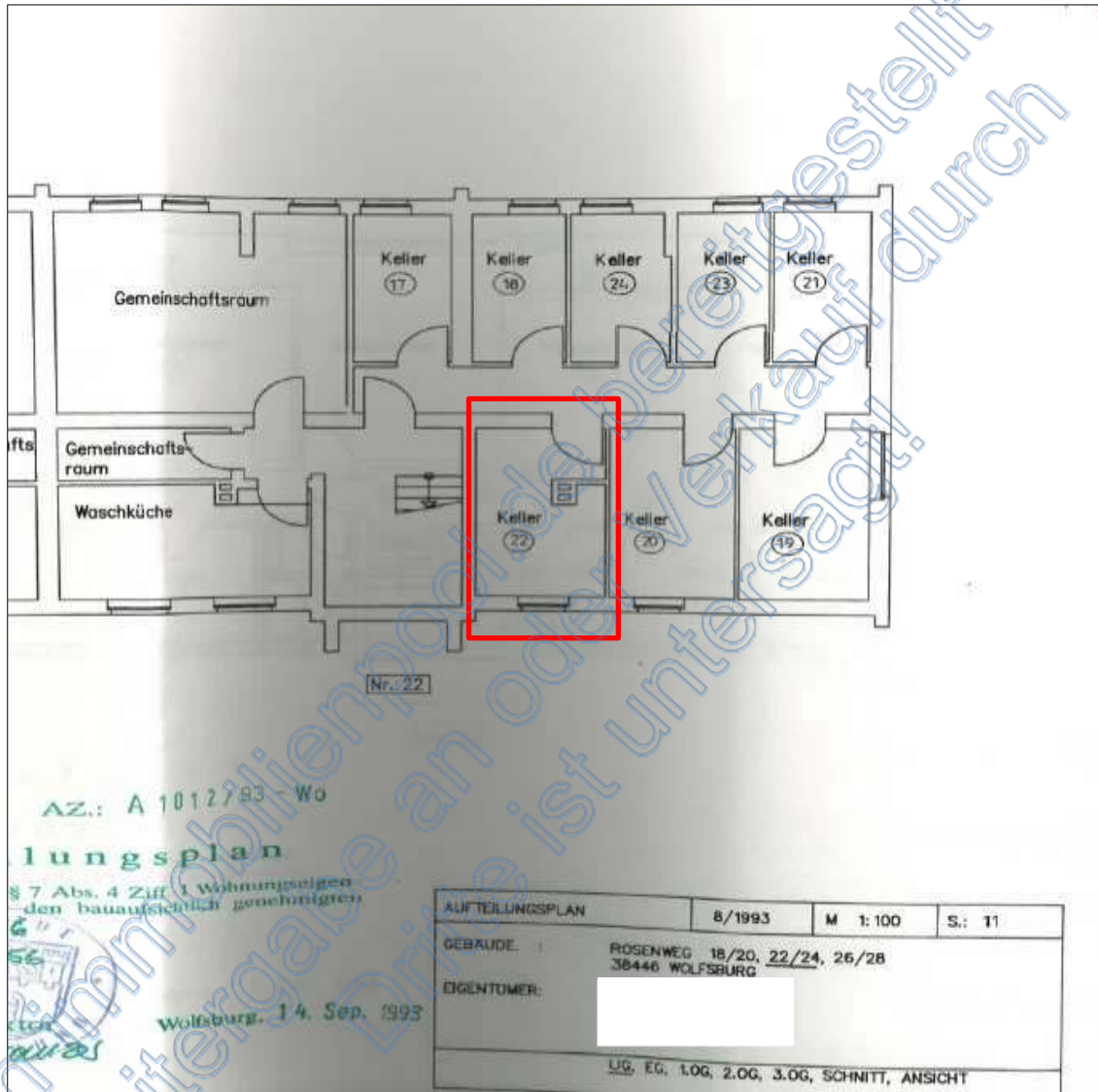




NIKLAS SAMBLEBE

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)

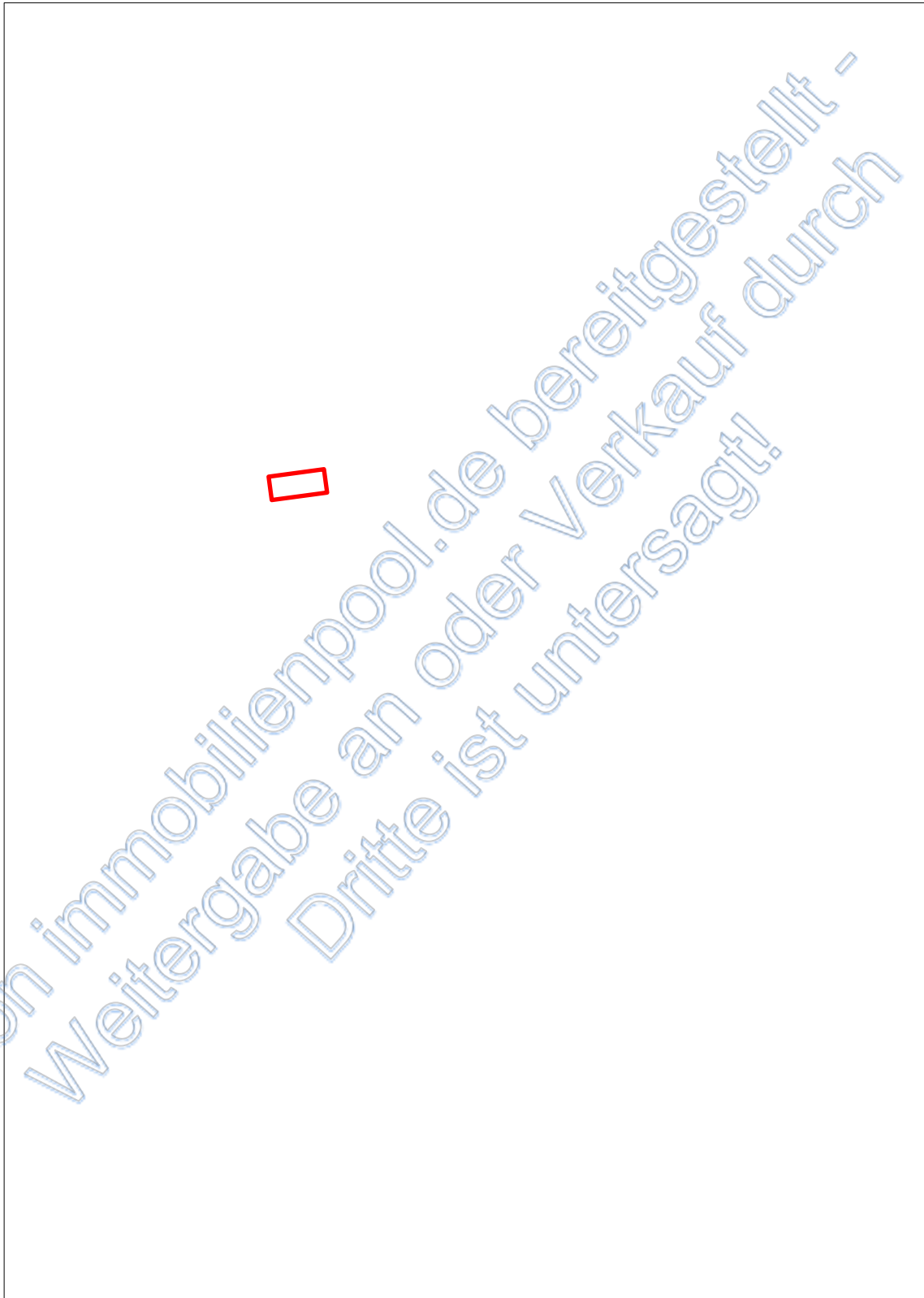


Niklas Samblebe Immobilien (Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung)

Carla-Müller-Straße 7
38690 Goslar

Telefon: + 49 176 64946589
E-Mail: info@samblebe-immobilienbewertung.de

Seite 46 von 51

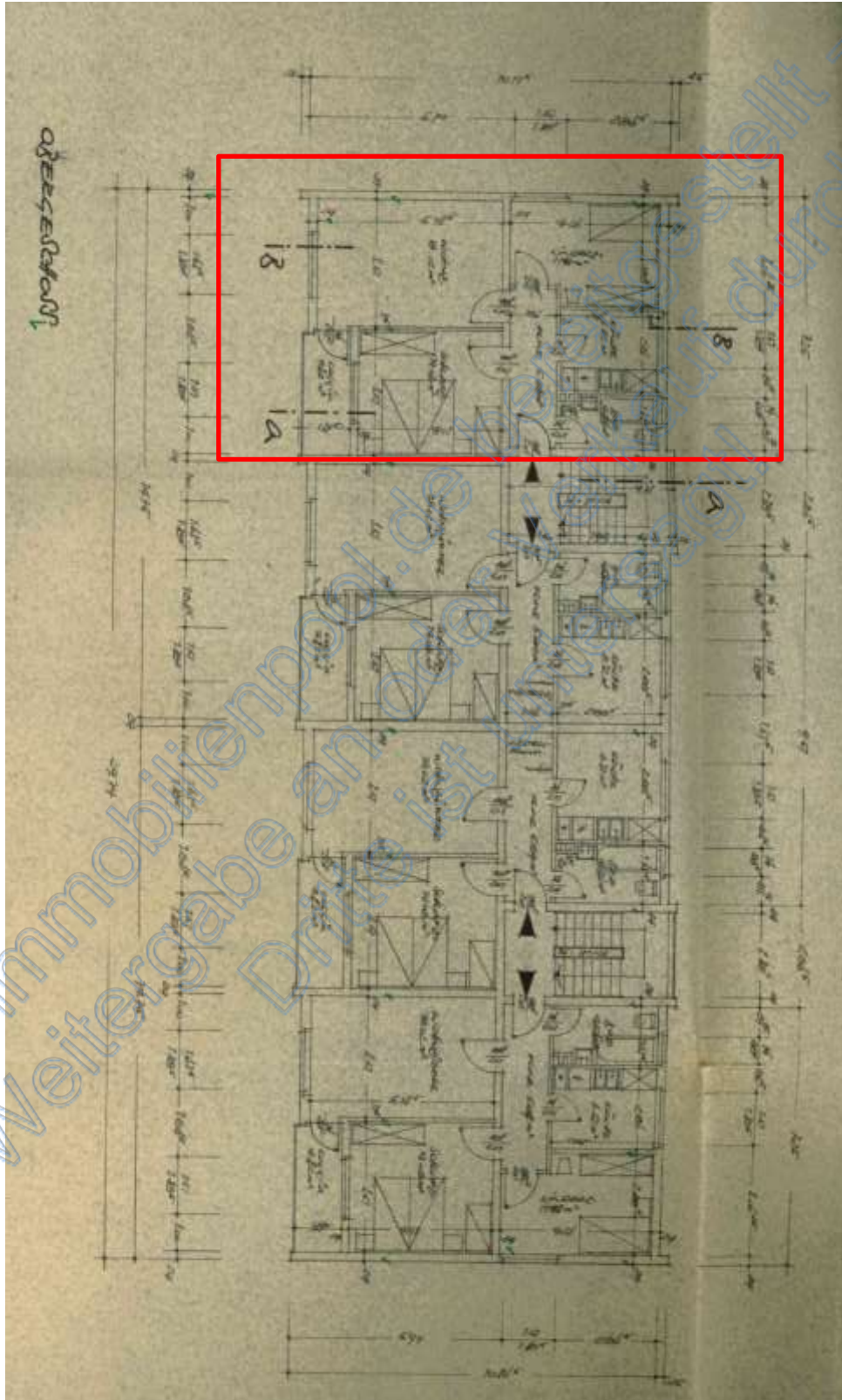




NIKLAS SAMBLEBE

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)



Niklas Samblebe Immobilien (Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung)

Carla-Müller-Straße 7
38690 Goslar

Telefon: + 49 176 64946589
E-Mail: info@samblebe-immobilienbewertung.de

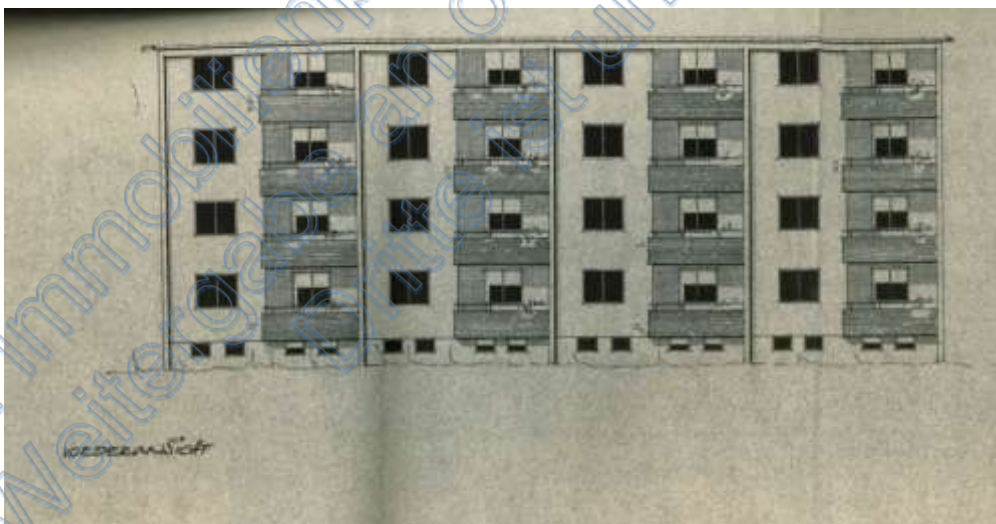
Seite 48 von 51



NIKLAS SAMBLEBE

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)



Niklas Samblebe Immobilien (Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung)

Carla-Müller-Straße 7
38690 Goslar

Telefon: + 49 176 64946589
E-Mail: info@samblebe-immobilienbewertung.de

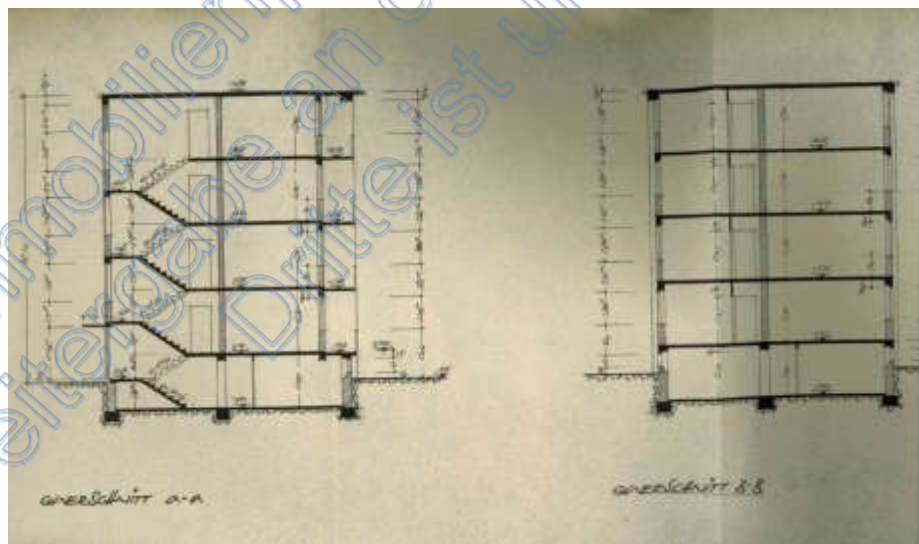
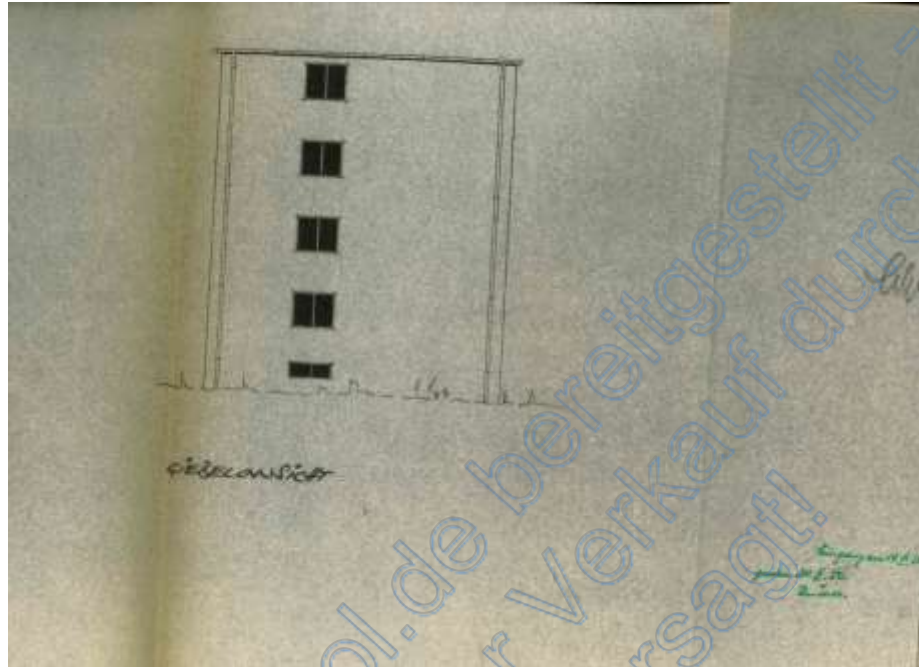
Seite 49 von 51



NIKLAS SAMBLEBE

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Verkehrswertgutachten - Rosenweg 22, 38446 Wolfsburg (19 K 2/26)



Niklas Samblebe Immobilien (Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung)

Carla-Müller-Straße 7
38690 Goslar

Telefon: + 49 176 64946589
E-Mail: info@samblebe-immobilienbewertung.de

Seite 50 von 51

11.5 Auszug Kaufpreissammlung

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



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