

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!**



GUTACHTEN

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

für das

Grundstück

Rosenwall 8 a,

38300 Wolfenbüttel



Der **lastenfreie Marktwert** des Grundstückes zum Stichtag 20. November 2024 beträgt

320.000 €

Dipl.-Ing.

MAICS

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten: Immobilienökonomin (ebs)
: Immobiliengutachterin HypZert für finanzielle Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

: Hannoversche Straße 60 c : D 38116 Braunschweig : Telefon +49 (0) 531 6095 40 40 : Fax +49 (0) 531 60 95 40 49
: E-Mail info@arealwert.de : www.arealwert.de



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag	20. November 2024
Qualitätstichtag	20. November 2024
Baujahr	1982

Gesamtnutzungsdauer Einfamilienhaus (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (RND)	36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage (GND)	40 Jahre
Restnutzungsdauer Garage (RND)	15 Jahre
Grundstücksfläche	1.410 m ²
(Anteiliger) Bodenwert	260 €/m ² 104.520 €

Bewertung als wirtschaftliche Einheit

Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	183,8
Normale Herstellungskosten (NHK) 2010	890 €/m ²
Sachwert lastenfrei	2.443 €/m ² 320.000 €

Ertragswert

Mietfläche	131 m ²
Jahresrohertrag	13.968 €
Bewirtschaftungskosten	2.648 €
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Ertragswert lastenfrei	2.443 €/m ² 320.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	2.443 €/m ² 320.000 €
----------------------	----------------------------------

Bodenwertanteil am Marktwert 33 %

Marktwert/Sachwert 100 %

Marktwert/Jahresrohertrag 22,9-fache

**Belastungen in Abteilung II****Wert der
Belastung**

- lfd. Nr. 1:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Grunddienstbarkeit, Wegerecht für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231	0 €
- lfd. Nr. 2:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Grunddienstbarkeit, Wegerecht und Unterhaltungsrecht für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231	0 €
- lfd. Nr. 3:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Grunddienstbarkeit, Mitbenutzung eines Plattenkanals für den jew. Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1161 und 1205 des Blattes 5656	0 €
- lfd. Nr. 4:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Grunddienstbarkeit, Wegerecht für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 9474	0 €
- lfd. Nr. 5:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Grunddienstbarkeit, Einfriedungsrecht für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 9474	0 €
- lfd. Nr. 6:	betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 2 1/21: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit, Wegerecht für den jew. Eigentümer der Grundstücke Blatt 2231, 13299, 13300, 13301 und 984	0 €
- lfd. Nr. 7:	betr. Flst. 2: Grunddienstbarkeit, Leitungs- und Kanalrecht und Unterhaltsverpflichtung für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231	0 €
- lfd. Nr. 8:	betr. Flst. 21/21: Grunddienstbarkeit, Wegerecht für den jew. Eigentümer der Grundstücke Blatt 5656, lfd. Nr. 1161 und 1205 sowie Blatt 5687, Flst. 21/7	0 €
- lfd. Nr. 9:	betr. Flst. 2, 1/1 und 21/21: Grunddienstbarkeit, Leitungsrecht für den jew. Eigentümer des Flst. 21/34	0 €
- lfd. Nr. 10:	betr. Flst. 2, 1/1 und 21/21: Grunddienstbarkeit, Leitungsrecht für den jew. Eigentümer des Flst. 21/33	0 €
- lfd. Nr. 11:	gelöscht	
- lfd. Nr. 12:	Zwangsvorversteigerungsvermerk	0 €

3 | 41

**Zusammenstellung der Einzelwerte****Einzelwerte**Flurstück 21/15:

Marktwert

280.000 €

Flurstück 21/26:

Marktwert

kein Marktwert

Flurstück 2:

Marktwert des Miteigentumsanteils

kein Marktwert

Flurstück 1/1:

Marktwert des Miteigentumsanteils

kein Marktwert

Flurstück 21/23:

Marktwert des Miteigentumsanteils

kein Marktwert

Flurstück 21/19:

Marktwert des Miteigentumsanteils

kein Marktwert

Flurstück 21/21:

Marktwert des Miteigentumsanteils

kein Marktwert

**Weitere geforderte Angaben:**

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

Das Objekt wird eigengenutzt.

- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Volleigentum. Es wird somit unterstellt, dass kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt ist.

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

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wolfenbüttel ist kein Gewerbe angemeldet.

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

Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.



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

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

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



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	9
1.1	Angaben zum Auftrag	9
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	10
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	11
1.4	Objektkonzeption	11
2	Grundstücksmerkmale	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Makrolage	12
2.1.2	Mikrolage	12
2.1.3	Demografische Kennzahlen	13
2.1.4	Grundstück.....	13
2.2	Entwicklungszustand	13
2.3	Rechte und Beschränkungen	14
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch.....	14
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	16
2.3.2.2	Baulasten	16
2.3.2.3	Hochwassergefahr.....	17
2.3.2.4	Ökologische Lasten und Alllasten.....	19
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	20
3	Objektbeschreibung	21
3.1	Vorbemerkungen	21
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	22
3.4	Energetische Eigenschaften	23
3.5	Außenanlagen	24
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	24
3.8	Bauberechnung	25
3.9	Risikoinschätzung	25
4	Ermittlung des Marktwertes	26
4.1	Marktwert.....	26
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.3	Bodenwertermittlung.....	26
4.4	Sachwertverfahren.....	27
4.5	Ertragswertverfahren	29
5	Marktwert	33
6	Vergleichsdaten	34
7	Ermittlung der Einzelwerte	35
7.1	Marktwert des Flurstücks 21/15	35
7.2	Marktwert des Flurstücks 21/26	37
7.3	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 2	39
7.4	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 1/1	40
7.5	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/23	40
7.6	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/19	40
7.7	Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/21	41



Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Bauberechnung
- III Objektinformationen
- IV Objektfotos

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	21.10.2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 9/23
Wertermittlungsstichtag	20. November 2024 (Tag der 3. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	20. November 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 14. Februar 2024 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 11. März 2024 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 3. Ortstermin: 20. November 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> • die Sachverständige • die Miteigentümerin • der Insolvenzverwalter

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

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



1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Gericht vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Die Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 06.03.2023

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 15.11.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.03.2024
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 08.02.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 09.02.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbietergeoport
- Einsicht in die Bauakte
- Bauzeichnungen vom 01.04.1982
- Bauberechnung vom 15.04.1982
- Baubeschreibung vom 14.05.1982
- Baugenehmigung vom 24.06.1982
- Bewilligungen zu einzelnen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs



1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Rosenwall 8 a 38300 Wolfenbüttel	
Grundbuch von	Wolfenbüttel	
Blatt	12430	
Gemarkung	Wolfenbüttel	
Flur	30, 31	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	21/15	216 m ²
	21/26	18 m ²
	sowie jeweils 2/14 Miteigentumsanteil an	
	2	270 m ²
	1/1	9 m ²
	21/23	195 m ²
	21/19	401 m ²
	21/21	301 m ²
		1.410 m²

Laut Grundbuch besteht das Bewertungsobjekt aus sieben selbständigen Grundstücken mit insgesamt sieben Flurstücken. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird bei der Bewertung der angegebenen Flurstücke von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen.

11 | 41

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus, konzipiert als ein Drittel eines Dreifamilienhauses. Das nicht unterkellerte Gebäude auf dem Flurstück 21/15 verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem Flurstück 21/26 befindet sich eine Garage. An den übrigen Flurstücken besteht jeweils 2/14 Miteigentumsanteil. Die Flurstücke bilden zusammen die Zuwegung zum Einfamilienhaus.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Wolfenbüttel hat rd. 53.034 Einwohner (Stand 31. 12. 2023) und grenzt unmittelbar an die Stadt Braunschweig. Der Landkreis Wolfenbüttel mit rd. 120.755 Einwohnern (Stand 31. 12. 2023) erstreckt sich von der Braunschweiger Stadtgrenze im Nordwesten bis in das Harzvorland. Im Osten schließt sich der Landkreis Helmstedt, im Süden die Landkreise Goslar und Harz an. Im Westen wird der Landkreis durch das Gebiet der kreisfreien Stadt Salzgitter geteilt.

Die heimische Wirtschaft der Stadt und des Landkreises Wolfenbüttel ist geprägt von klein- und mittelständischen Betrieben sowie durch Landwirtschaft. Der größte Teil der Arbeitsstandorte konzentriert sich auf die Orte Wolfenbüttel, Schöppenstedt und Schladen.

Überregional ist Wolfenbüttel über die A 7 im Westen und die A 2 im Norden erreichbar. Die westlich von Wolfenbüttel verlaufende A 36 bildet die Verbindung zwischen Braunschweig und dem Harz. Außerdem verläuft die B 79 (Braunschweig – Quedlinburg) durch das Stadtgebiet. Innerstädtisch verkehren Buslinien, die von der KVG Braunschweig betrieben werden, darüber hinaus gibt es direkte Busverbindungen nach Braunschweig und Salzgitter sowie diverse Buslinien in die umliegenden Gemeinden, die von lokalen Unternehmen angeboten werden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Regionalverkehr, nächstgelegener ICE-Bahnhof ist Braunschweig, nächstgelegener internationaler Flughafen ist Hannover-Langenhagen (ca. 80 km).

Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Schulformen vorhanden, darüber hinaus gibt es die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften, die Landesmusikakademie Niedersachsen sowie weitere Bildungseinrichtungen.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wolfenbüttel am Rosenwall und ist durch diesen verkehrstechnisch erschlossen. Der Rosenwall ist sowohl Verbindungsstraße als auch Zufahrtsweg und in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Das Verkehrsaufkommen ist als normal zu bezeichnen.



In der Nachbarschaft herrscht überwiegend **Wohnbebauung** vor. Die Lage ist gut. Nördlich der zu bewertenden Flurstücke fließt die Oker.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Nach rund 550 m ist die Bushaltestelle „Grüner Platz“ erreichbar, von der aus sechs Buslinien in verschiedene Richtungen fahren. Der Bahnhof **Wolfenbüttel** ist nach rund 1,2 km erreichbar. Etwa 500 m nördlich verläuft die B 79, die Anschluss an die A 36 bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in fußläufiger Umgebung vorhanden. Südwestlich des Grundstücks befindet sich das Gymnasium „Große Schule“.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.12.2023)	53.034
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	-0,9%
Kaufkraftkennziffer (2023, Landkreis Wolfenbüttel)	101,8
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2023, Landkreis Wolfenbüttel)	27.342 €

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

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückerschließung erfolgt über den Rosenwall. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.



2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Grundbuch Blatt 12430 vom 06.03.2023. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

Belastungen in Abteilung II

- lfd. Nr. 1: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Wegerecht** für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231
- lfd. Nr. 2: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Wegerecht** und **Unterhaltungsrecht** für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231
- lfd. Nr. 3: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Mitbenutzung** eines Plattenkanals für den jew. Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1161 und 1205 des Blattes 5656
- lfd. Nr. 4: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Wegerecht** für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 9474
- lfd. Nr. 5: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Einfriedungsrecht** für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 9474
- lfd. Nr. 6: betr. Flst. 21/26, 1/1, 21/23, 21/19 und 21/21: **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs auf **Einräumung** einer Grunddienstbarkeit, **Wegerecht** für den jew. Eigentümer der Grundstücke Blatt 2231, 13299, 13300, 13301 und 984
- lfd. Nr. 7: betr. Flst. 2: Grunddienstbarkeit, **Leistungs- und Kanalrecht** und **Unterhaltsverpflichtung** für den jew. Eigentümer des Grundstücks Blatt 2231
- lfd. Nr. 8: betr. Flst. 21/21: Grunddienstbarkeit, **Wegerecht** für den jew. Eigentümer der Grundstücke Blatt 5656, lfd. Nr. 1161 und 1205 sowie Blatt 5687, Flst. 21/7
- lfd. Nr. 9: betr. Flst. 2, 1/1 und 21/21: Grunddienstbarkeit, **Leistungsrecht** für den jew. Eigentümer des Flst. 21/34



- lfd. Nr. 10: betr. Flst. 2, 1/1 und 21/21: Grunddienstbarkeit, Leitungsrecht für den jew. Eigentümer des Flst. 21/33
- lfd. Nr. 11: gelöscht
- lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Bewilligungen zu den lfd. Nummern 6, 9 und 10 liegen vor. Die übrigen Bewilligungen konnten im Grundbuchamt nicht aufgefunden werden.

Die Eintragungen der lfd. Nummern 1, 2 und 7 stammen aus den 1880er Jahren, die lfd. Nummer 3 aus 1909 und die lfd. Nummern 4 und 5 aus 1941. Die Lage und der Verlauf der Wege-, Leitungs- und Einfriedungsrechte sowie des Mitbenutzungsrechts eines Plattenkanals ist nicht bekannt und vermutlich aufgrund mehrerer Änderungen im Flurstücksbestand nicht mehr nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass die Rechte die Nutzbarkeit des zu bewertenden Objekts in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht beschränken und damit keinen Einfluss auf den Marktwert des Grundstücks haben.

Die Eintragung der lfd. Nummer 8 stammt aus dem Jahr 1965. Das betroffene Flurstück 21/21 dient selbst als Zuwegung, sodass das darauf lastende Wegerecht keinen Werteeinfluss hat.

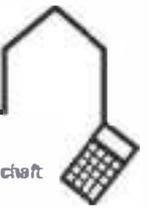
15 | 41

Laut vorliegender Bewilligung zur Eintragung der lfd. Nummer 6 handelt es sich um eine Vormerkung zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechts auf den betroffenen Grundstücken. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Da die betroffenen Flurstücke ebenfalls Teile einer Zuwegung sind, hat die Eintragung keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Das Leitungsrecht, das entsprechend den lfd. Nummern 9 und 10 auf den Flurstücken 2, 1/1 und 21/21 lastet, dient der Ver- und Entsorgung der Anrainer. Es wirkt sich ebenfalls nicht wertbeeinflussend aus.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 12 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.



2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage beim zuständigen Bauamt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu regeln. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfenbüttel ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Baugenehmigung vom 24.06.1982 liegt vor. Die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen der Genehmigung entsprechen.

2.3.2.2 Baulasten

Es wurde eine schriftliche Auskunft vom zuständigen Bauamt zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses eingeholt. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:

Blatt 608 III, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 21/21); Blatt 609, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 2); Blatt 610 II, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 21/23); Blatt 611 V.2, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 21/26); Blatt 611 IV, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 21/15); Blatt 611 I, lfd. Nr. 1 (betr. Flst. 21/19): jeweils Vereinigungsbauast für die Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 der Flur 30 sowie Flurstück 2 der Flur 31. Demnach sind diese Flurstücke im Sinne von § 2 (12) NBauO als ein Grundstück anzusehen. Das bedeutet, dass alle baulichen Anlagen auf den oben genannten Flurstücken das öffentliche Baurecht so einhalten müssen, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück.

Die Eintragungen wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

Blatt 609, lfd. Nr. 5 (betr. Flst. 2): Zugangs- und Zufahrtsbauast zugunsten der Flurstücke 4, 7/2 und 8 der Flur 31. Demnach darf das Flurstück 2 von den Berechtigten als Zugang und Zufahrt vom Rosenwall zu ihren Grundstücken benutzt werden.



Bei den berechtigten Flurstücken handelt es sich um historische Flurstücke, aus denen nunmehr die Flurstücke 4/1, 4/2, 4/4, 4/5 und 8/1 entstanden sind. Die genaue Lage der von der Baulast betroffenen Fläche ist nicht bekannt. Da das Flurstück 2 auch dem Bewertungsobjekt als Zufahrt und Zuwegung dient, hat die eingetragene Baulast keinen Einfluss auf den Marktwert des Bewertungsobjekts.

Blatt 609, lfd. Nr. 6 (betr. Flst. 2): Leitungsbaulast zugunsten der historischen Flurstücke 4, 7/2 und 8. Demnach darf eine Grundleitung zum Abführen von Schmutzwasser zum öffentlichen Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück hergestellt, benutzt und unterhalten werden. Die Baulast beeinträchtigt die Nutzung des als Zufahrt dienenden Flurstücks nicht und hat somit keinen Werteeinfluss.

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist den Auszügen aus dem Baulastenverzeichnis in der Anlage zu entnehmen.

2.3.2.3 Hochwassergefahr

Das zu bewertende Objekt liegt gemäß Zürs-Abfrage zur Hochwassergefährdung in der Gefährdungsklasse GK 3: mittlere Gefährdung, statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 bis 100 Jahren. Gemäß Online-Abfrage beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz liegt es im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Oker. Daraus können sich im konkreten Einzelfall mögliche Auflagen ergeben. Einen Einfluss auf den Marktwert konnte vom Gutachterausschuss nicht bestätigt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber für ein Gebäude in einem Überschwemmungsgebiet weniger zu zahlen bereit ist als in einem nicht belasteten Bereich. Weiterhin ist es deutlich schwieriger, einen Gebäudeversicherungsschutz zu erhalten und dann nur zu erheblich höheren Konditionen. Auch dieser Umstand führt zu einer Minderung des Marktwertes. Dieser Umstand kann mangels Vergleichsobjekte nicht exakt beziffert werden. Darum wird die Wertminderung in Anlehnung an das Verfahren zur Ermittlung des merkantilen Minderwertes ermittelt.

Eine Überschwemmung des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet nicht auszuschließen. Die Lage in einem Überschwemmungsgebiet zieht automatisch eine Wertminderung nach sich, auch wenn die Überschwemmung laut Einordnung nur mindestens alle 100 Jahre eintreten soll. Diese Wertminderung nennt man merkantilen Minderwert.



Der merkantile Minderwert beruht allein auf der Tatsache, dass das Grundstück schon einmal überschwemmt worden ist. Die Wertminderung des Grundstücks ist gerade in Zeiten sich ständig verschärfender Umweltkatastrophen und im Hinblick auf die Nutzung des Grundstückes nicht zu vernachlässigen.

Ein merkantiler Minderwert kann nicht nach technischen Gesichtspunkten berechnet werden. Maßgebend ist allein der Verkaufswert der Immobilie am Immobilienmarkt. Selbst wenn die Immobilie nicht verkauft werden soll, wirkt sich der Minderwert auf das Grundstück aus. Nur umfangreiche Marktuntersuchungen liefern gesicherte Ergebnisse über die Höhe des Abschlages wegen einer merkantilen Wertminderung. Kaufpreise werden im Allgemeinen von zahlreichen Marktumständen beeinflusst. Der auf den merkantilen Minderwert entfallende Anteil ist dabei äußerst schwer feststellbar. Die Ermittlung des merkantilen Minderwertes lässt sich in der Regel nicht nach mathematischen Formeln ermitteln und ist im Wege einer Schätzung durch einen erfahrenen Sachverständigen zu beurteilen.

Als merkantiler Minderwert wird eine verkehrsmäßige Minderung eines Grundstücks oder Gebäudes bezeichnet. Ein merkantiler Minderwert ist bei Immobilien von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannt. Der Bundesgerichtshof legt den merkantilen Minderwert in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache fest. Für die Höhe dieser Minderung komme es nach Auffassung des BGH auf die „Einstellung des allgemeinen Grundstücksmarktes“ an.

18 | 41

Der BGH führt in seinem Urteil vom 8.12.1977 - VI ZR 60/76 - EzGuG 19.33a aus:

Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgener gebliener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht (BGH, Ur. vom 29.4.1958 - VI ZR 82/57-). Ein derartiger Minderwert kann auch Gebäuden anhaften (BGH, Ur. vom 5.10.1961 - VII ZR 146/60 -; BGH, Ur. vom 14.1.1971 - VII ZR 3/69-). Dass die Mängel durch Umkonstruktion und Erneuerung der fehlerhaften Teile beseitigt worden sind, steht dem ebenso wenig entgegen wie der Umstand, dass der Kläger etwaigen Kaufinteressenten die umfassende Mängelbeseitigung überzeugend darlegen könnte; denn die Annahme des merkantilen Minderwerts beruht gerade auf der Lebenserfahrung, dass eine einmal mit Mängeln behaftet gewesene Sache trotz sorgfältiger und vollständiger Reparatur im Geschäftsverkehr vielfach niedriger bewertet wird.



Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Verordnungsgeber geht nicht davon aus, dass Ertragswert oder Sachwert dem Marktwert gleichzusetzen sind. Er erwartet im Rahmen der Wertermittlung eine Anpassung des jeweiligen Wertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt. Der merkantile Minderwert bewirkt eine Veränderung dieser Lage, da der Käuferkreis eingeschränkt ist. Eine Vielzahl von Käufern wird nicht, auch nicht unter erheblichem Preisnachlass, bereit sein, ein Objekt zu kaufen, das nachweislich zum Beispiel mit Schwamm befallen war. Die Einschränkung des Käuferkreises bewirkt einen Wertabschlag.

Eine eigengenutzte Immobilie wie ein Einfamilienhaus wird nach dem Sachwert bewertet.

Nach Auskunft der Gutachterausschüsse in der Region können keine eindeutigen Abschläge für Objekte in Überschwemmungsgebieten abgeleitet werden. Also kann wegen der fehlenden Vergleichspreise die Höhe des Abschlages nicht aus den Kaufpreisen abgeleitet werden. Er muss daher sachverständig geschätzt werden. Die Gutachterausschüsse untersuchen Sachwertfaktoren für Objekte in einfacher Lage. Die Lagekriterien wie Bauart schränken den Käuferkreis ein und führen daher zu unterschiedlichen Abschlägen. Objekte im dörflichen Bereich außerhalb des Einflussbereichs von Städten müssen mit einem ca. 10 % höheren Sachwertabschlag belegt werden. Ebenso wirkt sich ein merkantiler Minderwert auf potenzielle Erwerber aus. Eine "geschädigte Immobilie" wird entweder abgelehnt oder mit einem spürbaren Abschlag akzeptiert. Dieser Abschlag ist am Gesamtobjekt, nicht nur am Bodenwert, vorzunehmen. Er wird sich sachgerecht in einer vergleichbaren Größe wie die oben genannten Abschläge bewegen. Der Sachwertfaktor (vgl. Punkt 4.4) wird deshalb um 10 %-Punkte nach unten angepasst. Im Ertragswertverfahren wird das Risiko durch einen höheren Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

2.3.2.4 Ökologische Lasten und Altlasten

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



Das Objekt befindet sich jedoch in einer potenziell schwermetallbelasteten Aue der Oker. Dieser Umstand ist hinreichend im Hochwasserabschlag berücksichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf ökologische Lasten und Altlasten des Gebäudes und des Grundstückes genannt. Augenscheinlich waren auf dem Grundstück und im Gebäude keine ökologischen Lasten und Altlasten erkennbar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine positive Untersuchung auf ökologische Lasten und Altlasten eine erhebliche Auswirkung auf den Marktwert haben kann. Im Verdachtsfall ist gegebenenfalls ein Umweltsachverständiger hinzuzuziehen. Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien Grundstück und Gebäude ausgegangen.

2.4 Abgabe rechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Wolfenbüttel sind für die zu bewertenden Grundstück keine Erschließungs-, Kanalbau- und Ausgleichsbeiträge mehr zu entrichten. Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen sowie privaten Straße, deren Erschließungsanlagen endgültig hergestellt und gewidmet sind. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für das Herleiten der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht weiterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung sowie auf Annahmen üblicher bauzeittypischer Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden. Maßprüfungen wurden während der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden und gesundheitsgefährdender Baustoffe sind nicht erfolgt. Baumängel und -schäden wurden nur aufgenommen, wenn sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert können hier nur pauschal berücksichtigt werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuzuziehen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung u. a. m. sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus als Teil eines Drillingshauses. Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Es handelt sich um ein Massiv-Fertighaus.



Im Erdgeschoss befinden sich neben **Windfang** und **Diele** die **Küche** mit **separatem Hauswirtschaftsraum**, das **Gäste-WC** und das **Wohn- und Esszimmer**. Dem **Esszimmer** ist eine **Terrasse** vorgelagert. Von der **Diele** bzw. dem **offenen Wohnzimmer** führt die **Geschosstreppe** ins **ausgebaute Dachgeschoss**. Der **Heizungs- und Hausanschlussraum** im **Erdgeschoss** ist von **außen zugänglich**.

Im **Dachgeschoss** sind das **Schlafzimmer**, **zwei Kinderzimmer**, das **Bad** und ein **Abstellraum** bzw. **Ankleideraum** gelegen. Der **Spitzboden** ist über eine **Bodeneinschubtreppe** zugänglich.

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

Das **Einfamilienhausgrundstück** (Flurstück 21/15) ist mit **Stabmattenzäunen** eingefriedet und überwiegend **gärtnerisch angelegt**. **Wege** und **Zufahrt** sind **gepflastert**. Auf dem Grundstück mit der **Flurstücksbezeichnung 21/26** befindet sich eine **Garage**. Die **Flurstücke 2, 1/1, 21/23, 21/19** und **21/21**, an denen **2/14 Miteigentumsanteil** bestehen dienen als **Zufahrt** und **Zuwegung**.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

22 | 41

Gebäudeart:	eingeschossiges Einfamilienhaus als Teil eines Drillingshauses mit ausgebaute m Dachgeschoss; das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	1982
Gebäudekonstruktion	
Außenansicht:	Beton in Verblendmauerwerkoptik , Giebel mit vorgehängten Platten in Schieferoptik , Giebelwand im Dachgeschoss mit Innenverkleidung
Konstruktionsart:	Massiv-Fertighaus als zweischalige Konstruktion mit Zwischendämmung
Dachform, -eindeckung:	Satteldach , Eindeckung mit Dachpfannen Oberste Decke und Dachschrägen sind gedämmt
Wände:	EG massiv , DG Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken



Treppen: Stahlkonstruktion mit Holtrittstufen, Einschub-
treppe zum Spitzboden

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an
das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: normale Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung (BJ 1991); Verteilung über
Heizkörper

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung, WW-Speicher 2024 erneuert

Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fliesen, Fertigparkett

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich, Fliesen

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich, DG abgehängte Decken

Fenster: Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
(2019), HWR Holzfenster, elektr. Rollläden im
EG, Glasbausteine

Türen: Hauseingangstür: Holztür

Zimmertüren: Holztüren in Stahlzargen bzw.
Holzzargen, Bad Glasschiebetür

Sanitärinstallation: DG: Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken,
WC (2018 erneuert)

EG: innenliegendes Gäste-WC mit Waschbecken,
WC (2018 erneuert)

Besondere Bauteile: Terrasse mit elektrischer Markise

3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als durchschnittlich für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Gas geheizt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände/ Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.



3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Fertiggarage mit Metallschwingtor (elektrisch), Einfriedungen mit Stabmattenzaun, Ziergarten.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag von außen überwiegend als baujahrestypisch zu bezeichnen. Im Inneren wurden bereits Modernisierungen durchgeführt. Die Fassade weist Verschmutzungen durch ehemals vorhandenen Bewuchs auf. An der Garage fehlt der Knauf. Im Gebäudeinneren waren keine wesentlichen Mängel ersichtlich.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baulter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude befindet sich an einer ruhigen Privatstraße als Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr. Die Innenstadt mit vielen Geschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben ist fußläufig erreichbar.

Schwächen

Das Grundstück liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Miteigentum an mehreren Wegefeldstücken bedarf im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen Absprachen und Kostenaufteilung unter mehreren Eigentümern.

Chancen

Es besteht weiterhin Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund der Lage und der Größe eignet sich das Haus auch zur Vermietung.

Risiken

Die Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes kann den Kreis potenzieller Käufer deutlich einschränken.



3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	92 m ²
Brutto-Grundfläche	184 m ²
Wohnfläche	131 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist als reines Wohnhaus nutzbar und auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

Vermietbarkeit

Einfamilienhäuser werden vorrangig zur Eigennutzung anstatt zur Vermietung errichtet, daher ist bei einer Vermietung mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen. Unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und der Objektgröße ist das Einfamilienhaus dennoch zur Vermietung geeignet. Die Vermietbarkeit wird insgesamt als normal eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Die derzeitige Marktlage mit weiterhin bestehender Nachfrage nach Wohnimmobilien kann sich positiv auf die Vermarktung des Objekts auswirken. Das bestehende Hochwasserrisiko und die seit Jahren zunehmende Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen kann den Käuferkreis jedoch deutlich einschränken. Die Marktgängigkeit wird daher insgesamt als eingeschränkt erachtet.



4 Ermittlung des Marktwertes

4.1 Marktwert

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

26 | 41

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus als Teil eines Drillingshauses. Es handelt sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Marktwert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert hat informativen Charakter und dient der Plausibilisierung.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 260 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

**Bodenwert**

Flurstück 21/15:	260 €/m ²	x	216 m ²	=	56.160 €
Flurstück 21/26:	260 €/m ²	x	18 m ²	=	4.680 €
					60.840 €

Anteiliger Bodenwert

Flurstück 2:	260 €/m ²	x	270 m ²	=	70.200 €
Flurstück 1/1:	260 €/m ²	x	9 m ²	=	2.340 €
Flurstück 21/23:	260 €/m ²	x	195 m ²	=	50.700 €
Flurstück 21/19:	260 €/m ²	x	401 m ²	=	104.260 €
Flurstück 21/21:	260 €/m ²	x	301 m ²	=	78.260 €
					305.760 €
Miteigentumsanteil	2	x	305.760 €	=	43.680 €
		14			
					Bodenwert gesamt 104.520 €

27 | 41

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 33 %.

4.4 Sachwertverfahren

Der Wertansatz je m² Brutto-Grundfläche für die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der Gebäudeart. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten (BNK) in Höhe von 17 %.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Das Baujahr des Objektes ist 1982. Wohnhäuser haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen legen weiterhin bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde (Modell-Moratorium bis 2024). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses wird in diesem Gutachten die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.



Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbau-
ten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirt-
schaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaft-
lichen Restnutzungsdauer in Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 36 Jahren ange-
setzt. Für die Garage wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jah-
ren eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 3. Quartal 2024, veröf-
fentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr
2010 = 100 in Höhe von 183,8 zugrunde gelegt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Wolfenbüttel hat
durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen
Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage abgeleitet. Diese Faktoren sind
u.a. abhängig von der Höhe des Sachwertes und der Lage des Objektes. Individuel-
le Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichti-
gen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 266.104 € beträgt dieser Sachwertfak-
tor ca. 1,32.¹ Aufgrund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes wird
der Sachwertfaktor im vorliegenden Fall mit 1,20 angesetzt.

28 | 41

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



Sachwert

Stichtag 20. November 2024

1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten		BPI	Her-
			NHK 2010	Stichtag		stellungs-
						kosten
	Einfamilienhaus	184 m ²	890 €/m ²	163.760 €	183,8	300.991 €
	Garage				psch.	5.000 €
	Summe	184 m²				305.991 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
	Einfamilienhaus	36 Jahre	70 Jahre	48,6 %	146.282 €	154.709 €
	Garage	15 Jahre	40 Jahre	62,5 %	3.125 €	1.875 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					156.584 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u sonst. Anlagen					3 % 5.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					161.584 €
5.	Bodenwert					104.520 €
6.	Vorläufiger Sachwert					266.104 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)					1,20 53.221 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					319.325 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
10.	Sachwert marktangepasst					319.325 €
						rd. <u>320.000 €</u>

29 | 41

4.5 Ertragswertverfahren

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



Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt.

Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im größeren Umfeld konnten Mieten für Reihen- und Doppelhäuser recherchiert werden, die in einer Spanne von 6,40 €/m² bis 12,96 €/m², im Mittel bei 9,75€/m² liegen. Für Garagen konnte keine ausreichende Zahl an Mieten ermittelt werden.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 8,50 €/m² zugrunde gelegt. Für die Garage wird unter Berücksichtigung der Lage und der Marktgegebenheiten eine Miete von 50,00 €/St. angesetzt.

30 | 41

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 3 der ImmoWertV gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2021 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also der Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO₂-Umlage gemäß CO₂KostAufG.



Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Wert von 2,3 % angegeben.² Die Werte sind Durchschnittswerte über den gesamten Landkreis. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung sowie des Hochwasserrisikos wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % zugrunde gelegt.

Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	8,50 €/m ² x	131 m ² =	1.114 €	13.368 €
Garage	50,00 €/St. x	1 St. =	50 €	600 €
			gesamt	13.968 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnen	13,80 €/m ² x	131 m ² =	1.808 €
Garage	104,00 €/St. x	1 St. =	104 €

Verwaltung

Wohnen	351 €/VE x	1 VE =	351 €
Garage	46 €/VE x	1 VE =	46 €

Mietausfall

	2 % x	13.968 € =	279 €
--	-------	------------	-------

CO₂-Abgabe

	0,46 €/m ² x	131 m ² =	60 €
--	-------------------------	----------------------	------

2.648 €

19,0 % vom Jahresrohertrag

31 | 41

² Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



Die Restnutzungsdauer wird anhand des Ertrags gewichtet:

Ertragsgewichtete Restnutzungsdauer

	RND	Jahresrohertrag	
Wohnen	36 Jahre	13.368 € =	481.248 €
Garage	15 Jahre	600 € =	9.000 €
		<u>13.968 €</u>	<u>490.248 €</u>
gewichtete RND	490.248 € /	13.968 € =	35,1 Jahre

Ertragswert

Stichtag 20. November 2024

1. Rohertrag		13.968 €
2. Bewirtschaftungskosten	19,0 %	<u>-2.648 €</u>
3. Reinertrag		11.320 €
4. Bodenwert	60.840 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-1.673 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		9.647 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	35,1 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
10. Barwertfaktor	22,33	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		215.418 €
12. Bodenwert		<u>104.520 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		319.938 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		319.938 €
	rd.	<u>320.000 €</u>

32 | 41



5 Marktwert

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

Der Sachwert wurde mit 320.000 €
und der Ertragswert mit 320.000 € ermittelt.

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

Der **lastenfreie Marktwert** für das Grundstück Rosenwall 8 a, 38300 Wolfenbüttel beträgt zum **Wertermittlungssichttag** 20. November 2024

320.000 €

entspricht: 2.443 €/m² **Netfläche** bzw. das 22,9-fache des **Rohertrages**



6 Vergleichsdaten

Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch örtliche Maklerberichte, Veröffentlichungen, tatsächliche Verkaufsfälle sowie durch Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

Die Objektart Drillingshaus entspricht näherungsweise Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichende Grundstücksgröße und abweichende Standardstufe. Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das gesamte Gebiet der Stadt Wolfenbüttel und ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 2.786 €/m^2 .

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. $1.830 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bis $3.250 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$, im Mittel bei rd. $2.430 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ Der ermittelte Marktwert beträgt 320.000 € , entspricht $2.443 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ und ist aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.



7 Ermittlung der Einzelwerte

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

7.1 Marktwert des Flurstücks 21/15

Auf dem Flurstück 21/15 befindet sich das Wohnhaus. Der Marktwert leitet sich analog zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit aus dem Sachwert ab. In der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 21/15 in Ansatz gebracht. Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung des geringeren vorläufigen Sachwerts und des Hochwasserrisikos mit 1,40 angesetzt.

Bei einem Einzelausgebot des Grundstücks fehlt diesem die nötige Zuwegung zur öffentlichen Straße. Jedem Grundstück muss aber eine Erschließung an eine öffentliche Straße ermöglicht werden, so dass dem Bewertungsobjekt ein Notwegerecht nach §§ 917, 918 BGB zusteht. Die Eigentümer der Flurstücke 21/19, 21/21 und 2, die für die Zuwegung notwendig sind, sind dann durch eine Notwegerechte zu entschädigen. Die Höhe der Notwegerechte richtet sich allein nach der durch das Notwegerecht bedingten Wertminderung des belasteten Grundstücks, und zwar in dem Zeitpunkt, in dem die Duldungspflicht entstanden ist, und nicht nach dem Vorteil, der sich durch den Notweg für das nicht angeschlossene Grundstück ergibt. Die Wertminderung wird den Miteigentumsanteilen entsprechend mit 2/14 berücksichtigt, da die Flurstücke von weiteren Grundstücken als Weg genutzt werden. Die Notwegerechte wird als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal berücksichtigt.

**Notwegerente**

belastete Fläche Flst. 21/19, 21/21 und 2 972 m²

Bodenwert 260 €/m² x 972 m² = 252.720 €

jährliche Rente 252.720 € x 2,75 % = 6.950 €

Barwert der Notwegerente zum Wertermittlungstichtag:

aktuelle Restnutzungsdauer Gebäude 36 Jahre

Barwertfaktor 22,67

6.950 € x 22,67 = 157.557 €

Anteil 2 x 157.557 € = **22.508 €**

14

rd. **23.000 €**

**Sachwert Flurstück 21/15****Stichtag 20. November 2024**

1.	Gebäude	BGF	Herstellungskosten		BPI	Her-
			NHK 2010			stellungs-
						kosten
						Stichtag
	Einfamilienhaus	184 m ²	890 €/m ²	163.760 €	183,8	300.991 €
	Summe	184 m ²				300.991 €
2.	Gebäude	RND	GND	Alterswertminderung (linear)		Zeitwert Stichtag
	Einfamilienhaus	36 Jahre	70 Jahre	48,6 %	146.282 €	154.709 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					154.709 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				3 %	5.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					159.709 €
5.	Bodenwert					56.160 €
6.	Vorläufiger Sachwert					215.869 €
7.	Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)				1,40	86.348 €
8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert					302.217 €
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-23.000 €
10.	Sachwert marktangepasst					279.217 €
					rd.	280.000 €

37 | 41**7.2 Marktwert des Flurstücks 21/26**

Das Flurstück ist mit der Garage bebaut. Der Marktwert eines mit einer Garage bebauten Grundstücks leitet sich aus dem Ertragswert ab, da derartige Grundstücke aus Renditegesichtspunkten erworben werden. Die Wertansätze erfolgen analog der Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im Ertragswertverfahren. Der Wertermittlung wird nur der Bodenwert des Flurstücks 21/26 zugrunde gelegt.

**Rohertrag Flurstück 21/26**

Nutzung	Miete	Anzahl	monatlich	jährlich
Garage	50,00 €/St. x	1 St. =	50 €	600 €
			gesamt	600 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	104,00 €/St. x	1 St. =		104 €
Verwaltung	46 €/VE x	1 VE =		46 €
Mietausfall	2 % x	600 € =		12 €
				162 €

27,0 % vom Jahresrohertrag

Ein Liegenschaftszinssatz für Garagengrundstücke wird seitens des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lage und Marktgegebenheiten sowie des erhöhten Vermietungsrisikos wird der Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % zugrunde gelegt. Bezüglich der Zuwegung verhält es sich analog zum Flurstück 21/15. Die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigende Notwegerente ermittelt sich wie folgt:

Notwegerente

belastete Fläche Flst. 21/19, 21/21 und 2				972 m ²
Bodenwert	260 €/m ² x	972 m ² =		252.720 €
jährliche Rente	252.720 € x	3,50 % =		8.845 €

38 | 41

Barwert der Notwegerente zum Wertermittlungsstichtag:

aktuelle Restnutzungsdauer Gebäude				15 Jahre
Barwertfaktor				11,52
	8.845 € x	11,52 =		101.894 €
Anteil	2	x	101.894 € =	14.556 €
		14		
			rd.	15.000 €



In Anbetracht der geringen zu erzielenden Erträge und der zu zahlenden Notwe-
gerente ergibt sich für das Grundstück kein Marktwert.

Ertragswert Flurstück 21/26		Stichtag 20. November 2024	
1.	Rohertrag		600 €
2.	Bewirtschaftungskosten	27,0 %	-162 €
3.	Reinertrag		438 €
4.	Bodenwert	4680 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		-164 €
7.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		274 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	15 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
10.	Barwertfaktor	11,52	
11.	Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		3.156 €
12.	Bodenwert		4.680 €
13.	Vorläufiger Ertragswert		7.836 €
14.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15.000 €
15.	Ertragswert		-7.164 €
			kein Marktwert

39 | 41

7.3 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 2

Das Flurstück 2 ist unbebaut und Teil der Zuwegung zu den angrenzenden Grund-
stücken. Es hat eine Größe von 270 m², dem Miteigentumsanteil entsprechend
38,6 m². Für das Miteigentum an Wegeflächen von derart geringer Größe besteht
kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß
§ 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Zudem amortisiert die zu erhaltende Notwe-
gerente den Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand über die Laufzeit nicht. Das
Flurstück 2 hat bei Einzelverkauf somit keinen Marktwert.



7.4 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 1/1

Das Flurstück 1/1 ist unbebaut und Teil der Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken. Es hat eine Größe von 9 m², dem Miteigentumsanteil entsprechend 1,3 m². Für das Miteigentum an Wegeflächen von derart geringer Größe besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Das Flurstück 1/1 hat bei Einzelverkauf somit keinen Marktwert.

7.5 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/23

Das Flurstück 21/23 ist unbebaut und Teil der Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken. Es hat eine Größe von 195 m², dem Miteigentumsanteil entsprechend 27,9 m². Für das Miteigentum an Wegeflächen von derart geringer Größe besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Ferner ist das Flurstück nur die Flurstücke 2 und 21/21 zu erreichen, sodass zusätzlich eine Wegerente zu zahlen wäre. Das Flurstück 21/23 hat bei Einzelverkauf somit keinen Marktwert.

7.6 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/19

Das Flurstück 21/19 ist unbebaut und Teil der Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken. Es hat eine Größe von 401 m², dem Miteigentumsanteil entsprechend 57,3 m². Für das Miteigentum an Wegeflächen von derart geringer Größe besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Zudem amortisiert die zu erhaltende Notwegerente den Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand über die Laufzeit nicht. Ferner ist das Flurstück selbst wiederum nur über die Flurstücke 2 und 21/21 zu erreichen, sodass zusätzlich eine Wegerente zu zahlen wäre. Das Flurstück 21/19 hat bei Einzelverkauf somit keinen Marktwert.



7.7 Marktwert des Miteigentumsanteils am Flurstücks 21/21

Das Flurstück 21/21 ist unbebaut und Teil der Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken. Es hat eine Größe von 301 m², dem Miteigentumsanteil entsprechend 43,0 m². Für das Miteigentum an Wegflächen von derart geringer Größe besteht kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, der bei der Ermittlung des Marktwertes gemäß § 194 BauGB zugrunde zu legen ist. Zudem amortisiert die zu erhaltende Notwegerechte den Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand über die Laufzeit nicht. Ferner ist das Flurstück selbst wiederum nur das Flurstück 2 zu erreichen, sodass zusätzlich eine Wegerechte zu zahlen wäre. Das Flurstück 21/21 hat bei Einzelverkauf somit keinen Marktwert.

Braunschweig, 5. Februar 2025

Dipl.-Ing.

te und vereidigte Sachverständige
Immobilienökonomin (ebs)





Anlage I

Textliche Erläuterungen

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



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich für Grundstücksarten an, für die ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert, wie dies z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücken und Bodenwerten der Fall ist.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung vorrangig angewandt, wenn für den Erwerb oder die Errichtung die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung) im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung von Objekten, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigenutzung verwendet werden.

2 | 6

- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren bilden tatsächlich erzielte Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, die Grundlage der Bewertung. Wertbeeinflussende Merkmale können rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, Lage der Vergleichsgrundstücke und die Zeitnähe der Kauffälle sein. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Objektes ab, so ist eine Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen.



- **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Der Bodenwert ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Die Modellparameter sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) beschrieben.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Arbeit.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.



Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Reinertrag ist um den auf den Grund und Boden entfallenden Reinertragsanteil zu mindern. Dieser ergibt sich durch Verzinsung des Bodenwertes mit dem für die Kapitalisierung maßgebenden **Liegenschaftszinssatz**. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte Reinertrag (**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**) ist mit dem **Barwertfaktor** zu kapitalisieren. Der Barwertfaktor ergibt sich rechnerisch aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** zusammen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung bisher nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Die **Modellparameter** sind in den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der **Wert der sonstigen Anlagen**, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen** erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstel-



lungskosten in €/m²), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Normalherstellungskosten werden auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (NHK 2010) veröffentlicht. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet. Die Normalherstellungskosten sind Kostenkennwerte. Dabei ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten eingerechnet.

Die Herstellungskosten werden um die Alterswertminderung reduziert. Diese bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) basiert, vergleichbar mit der Restnutzungsdauer, auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die technische Standarddauer kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer zum Teil erheblich übertreffen.

Außenanlagen sind mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Nebengebäude), die sich außerhalb des Gebäudes befinden. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (Sachwertfaktoren) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.

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



Anlage II

Bauberechnung



Die Berechnungen wurden auf Grundlage der in der Bauakte vorliegenden Bauzeichnungen erstellt.

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

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

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

2 | 3

1. Grundfläche

$$10,040 \text{ m} \times 9,175 \text{ m} = 92,12 \text{ m}^2$$

rd. **92 m²**

2. Brutto-Grundfläche

EG - DG $92,12 \text{ m}^2 \times 2 = 184,24 \text{ m}^2$

rd. **184 m²**



3. Wohnfläche

Erdgeschoss

Windfang	1,400 m x	3,020 m	=	4,23 m ²
WC	2,100 m x	1,600 m	=	3,36 m ²
Diele	2,890 m x	2,775 m	=	8,02 m ²
	0,450 m x	0,955 m	=	0,43 m ²
Trepperflur	5,070 m x	2,760 m	=	13,99 m ²
/ Treppe ca.	1,000 m x	2,760 m	=	-2,76 m ²
Wohnen/Essen	4,450 m x	5,535 m	=	24,63 m ²
	3,300 m x	3,020 m	=	9,97 m ²
Vorrat	1,000 m x	3,020 m	=	3,02 m ²
Küche	1,990 m x	3,020 m	=	6,01 m ²
				<u>70,90 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	6,100 m x	2,125 m	=	12,96 m ²
	2,350 m x	0,515 m	=	1,21 m ²
	1,400 m x	2,760 m	=	3,86 m ²
/ Schornstein	0,405 m x	0,405 m	=	-0,16 m ²
Abstellraum	2,975 m x	1,930 m	=	5,74 m ²
< 2 m	2,975 m x	1,000 m =	2,98 m ²	
	2,98 m ² x	50 %	=	-1,49 m ²
Kind 1	3,560 m x	3,165 m	=	11,27 m ²
	1,200 m x	0,600 m	=	0,72 m ²
	0,950 m x	0,300 m	=	0,29 m ²
< 2 m	3,560 m x	1,000 m =	3,56 m ²	
	3,56 m ² x	50 %	=	-1,78 m ²
Kind2	3,560 m x	3,165 m	=	11,27 m ²
	0,950 m x	0,300 m	=	0,29 m ²
	1,200 m x	0,600 m	=	0,72 m ²
< 2 m	3,560 m x	1,000 m =	3,56 m ²	
	3,56 m ² x	50 %	=	-1,78 m ²
Bad	2,350 m x	2,255 m	=	5,30 m ²
< 2 m	2,350 m x	1,000 m =	2,35 m ²	
	2,35 m ² x	50 %	=	-1,18 m ²
Eltern	3,645 m x	3,400 m	=	12,39 m ²
				<u>59,63 m²</u>
			gesamt	130,53 m²
			rd.	131 m²



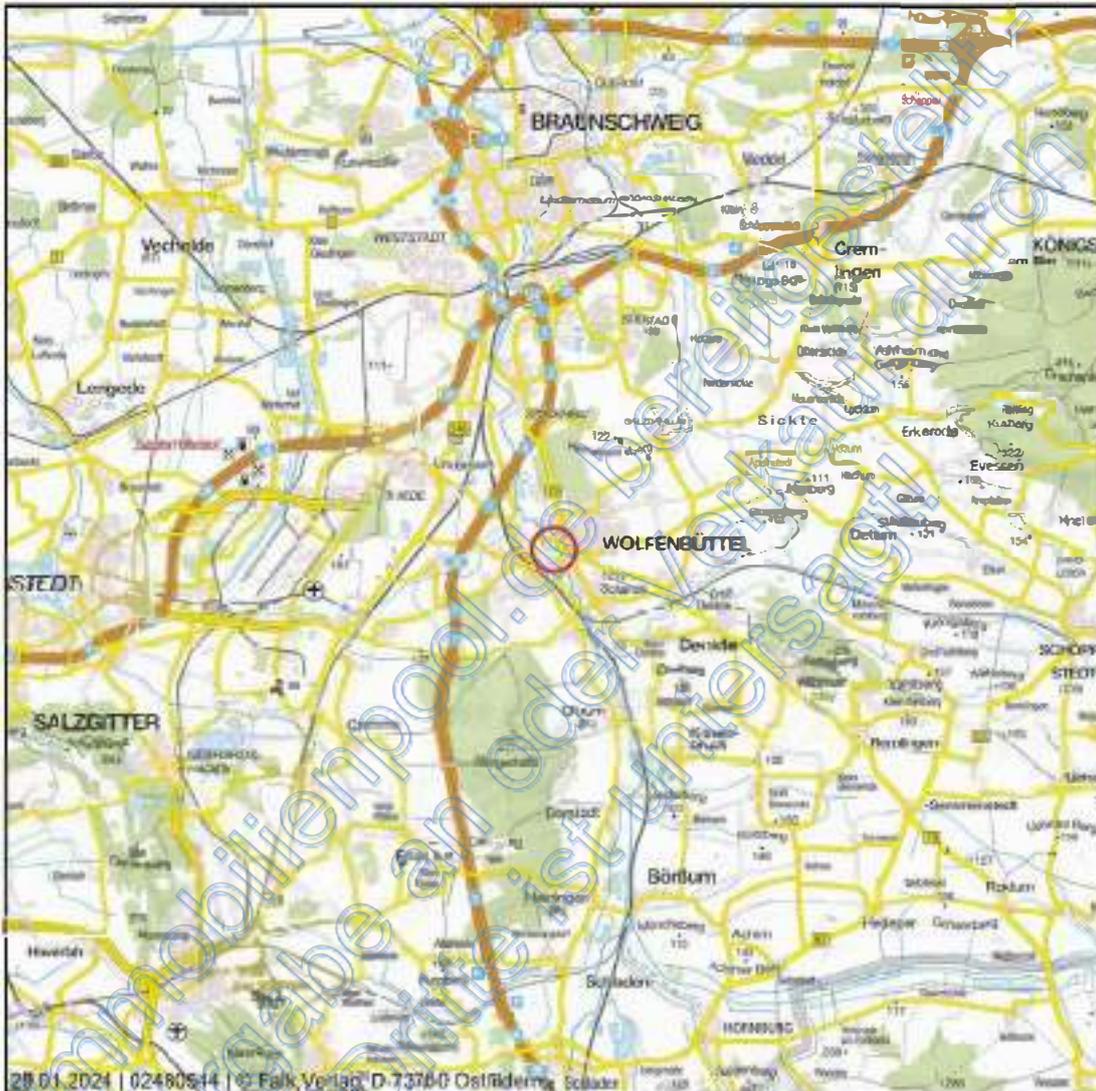
Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Hochwassergefährdung
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baulasten



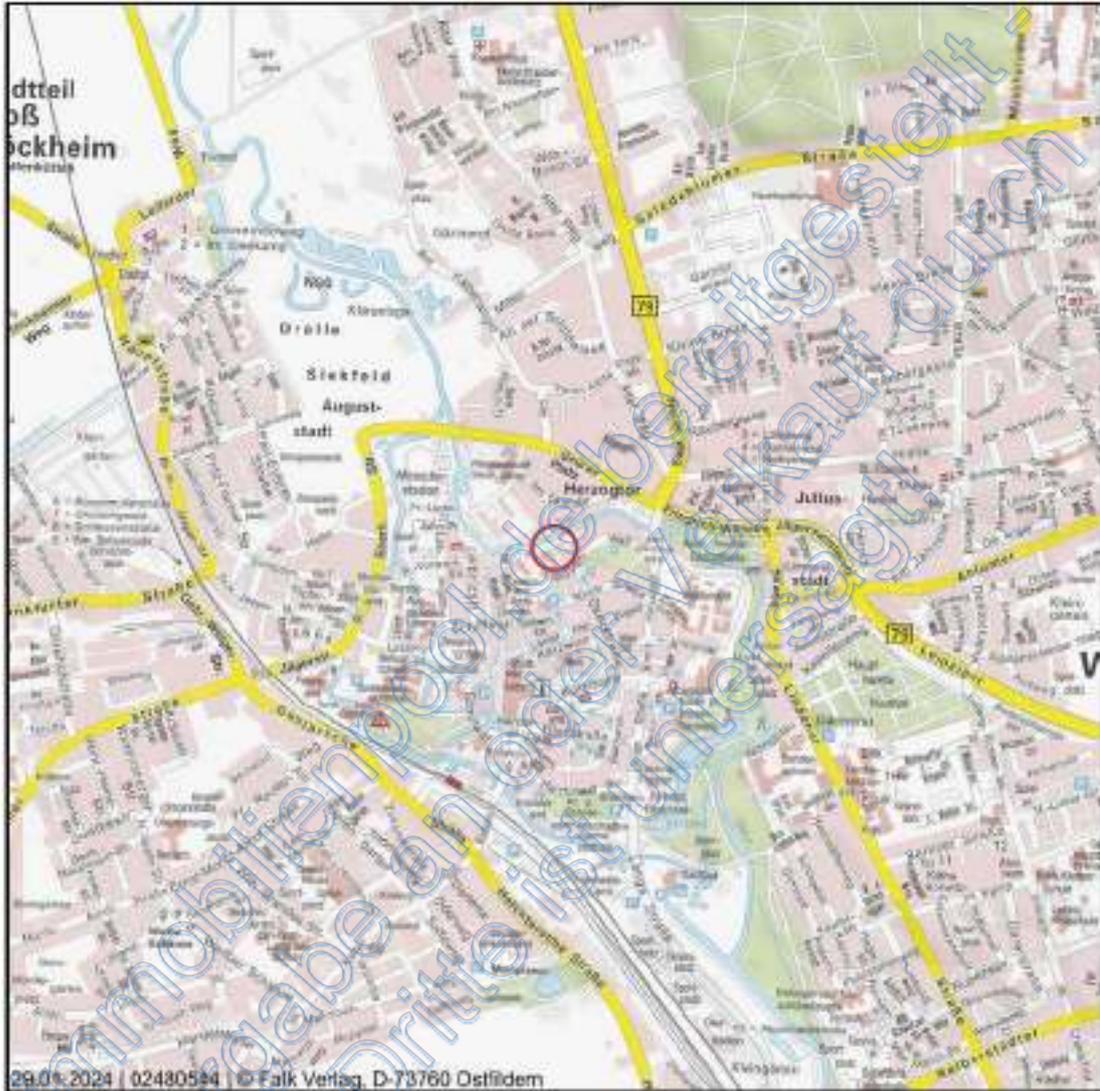
Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co KG Stand: 2023



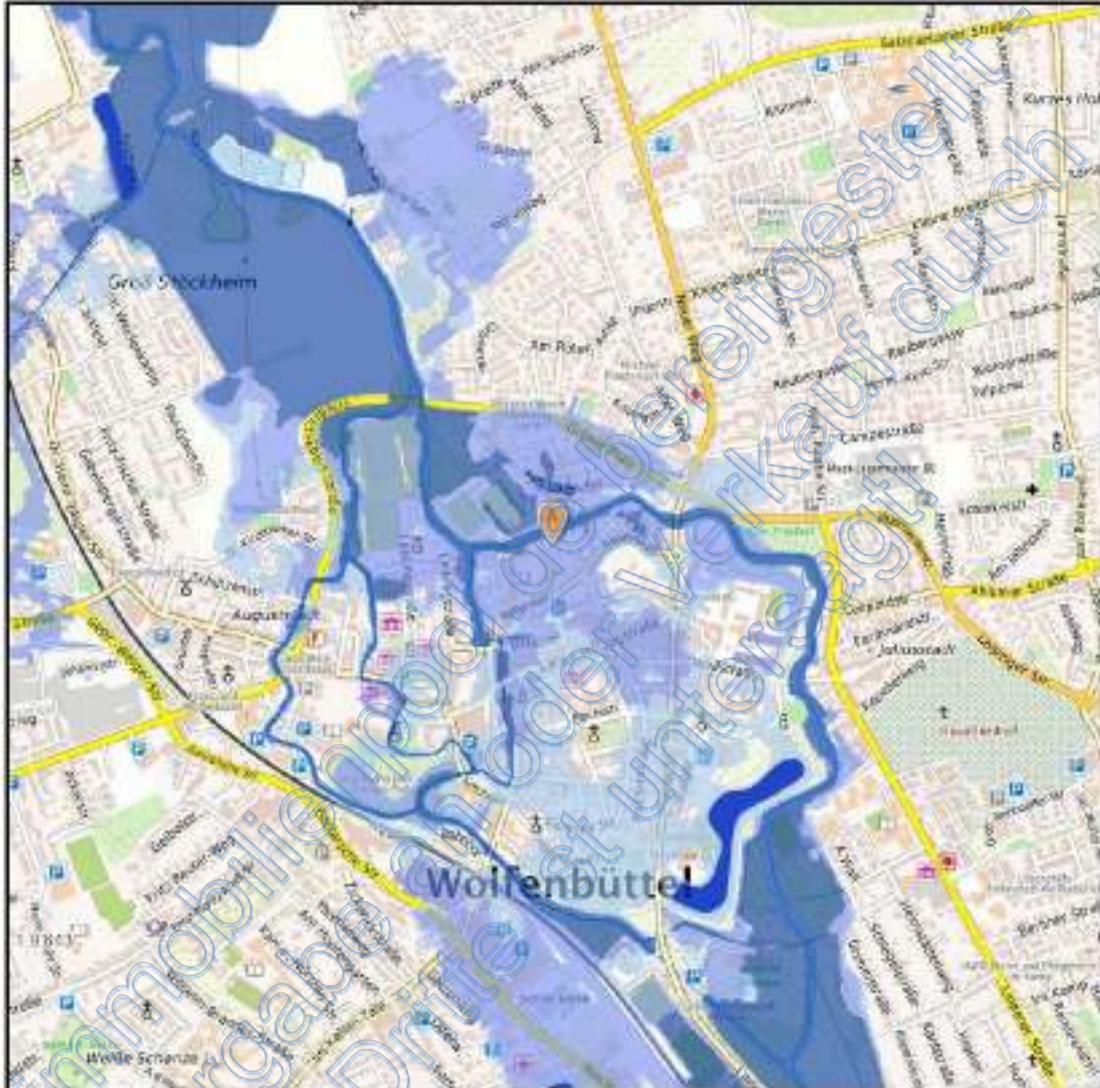
Stadtplan



StadtPlan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MapDumont GmbH und Co KG Stand 2023



Hochwassergefährdung



Gefährdungsklasse GK3 Mittlere Gefährdung statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassenanalyse auf der Grundlage von GeoVeis@VdS; Hintergrundkarte TopPlusOpen © GeoBasis DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis DE 2021; Flusnetz © GeoBasis DE / BKG 2016.



Bodenrichtwertkarte

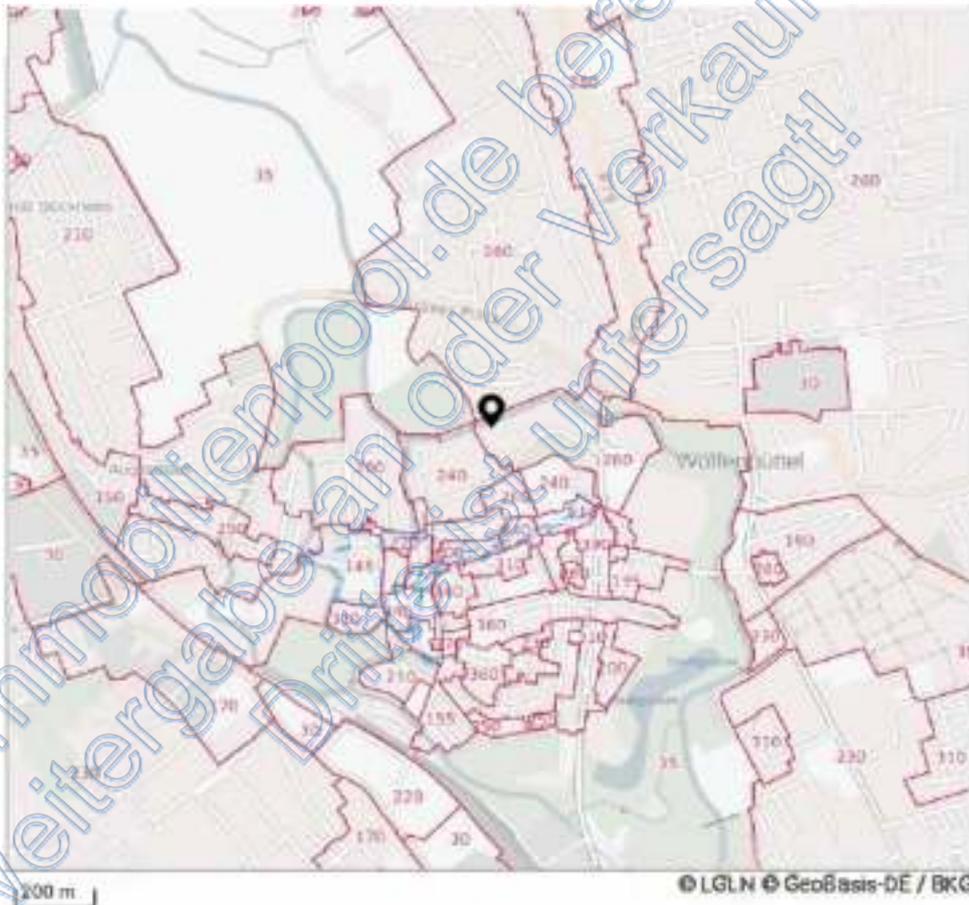
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.04.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Rosenwall 8A, 38300 Wolfsburg, Niedersachs -Stadtgebiet
Gemarkung: 5362 (Wolfsbüttel), Flur: 30, Flurstück: 21/15



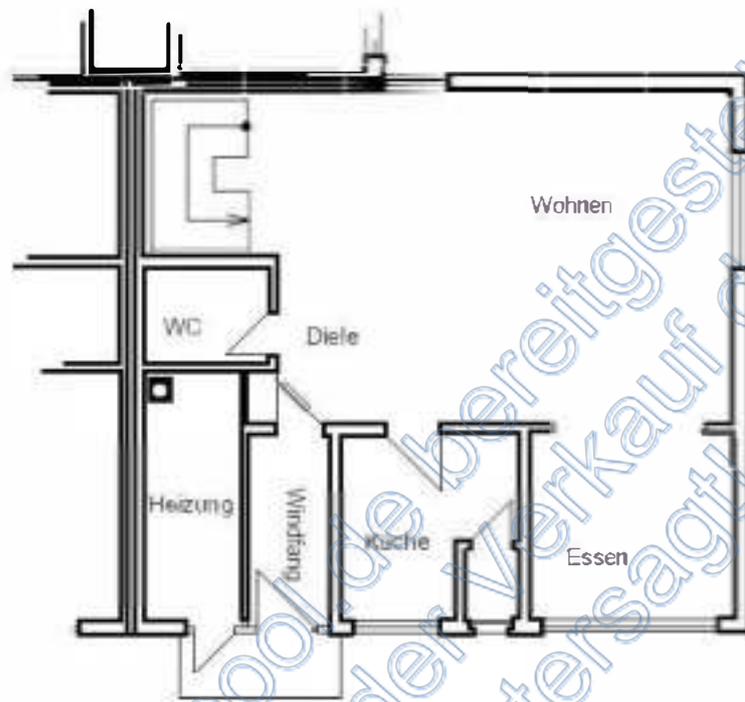
Bodenrichtwertzone: 00600018
Bodenrichtwert: 260 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

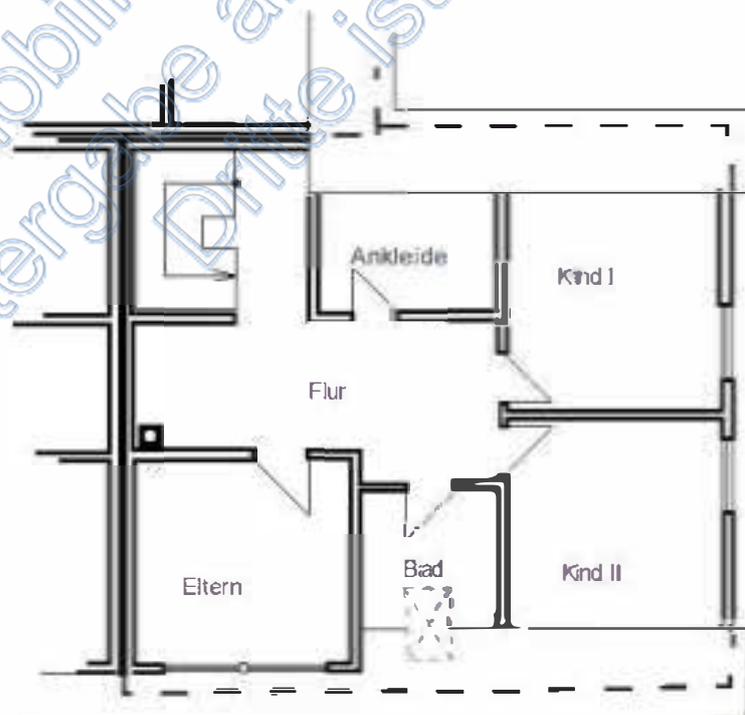


Bauzeichnungen

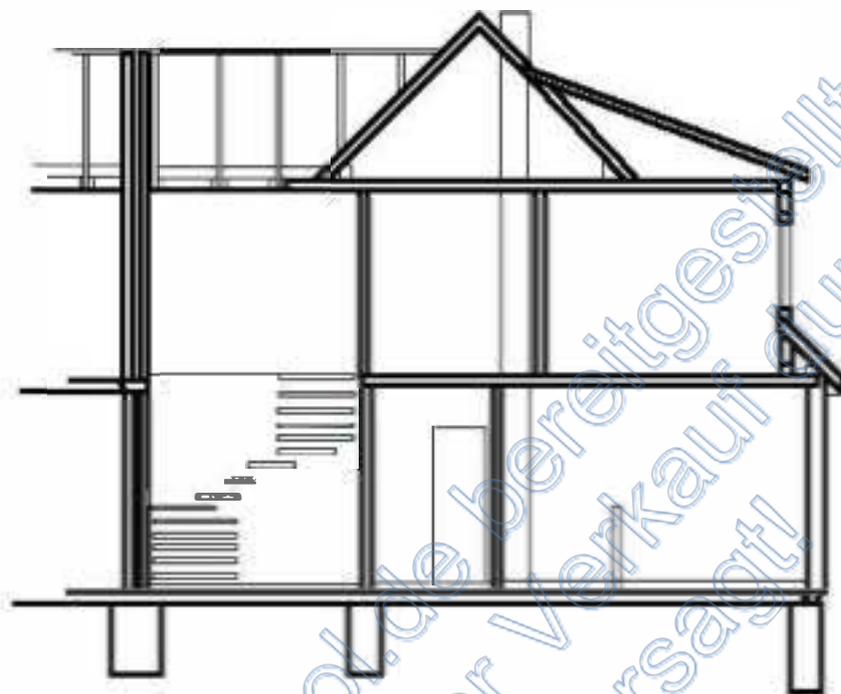
Nicht maßstabsgerecht. Die Zeichnungen können in Teilbereichen von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

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



Baulasten

STADT WOLFENBÜTTEL

STADT WOLFENBÜTTEL

Wolfenbüttel

Rosenwall

Wolfenbüttel

30

21/21

STADT WOLFENBÜTTEL

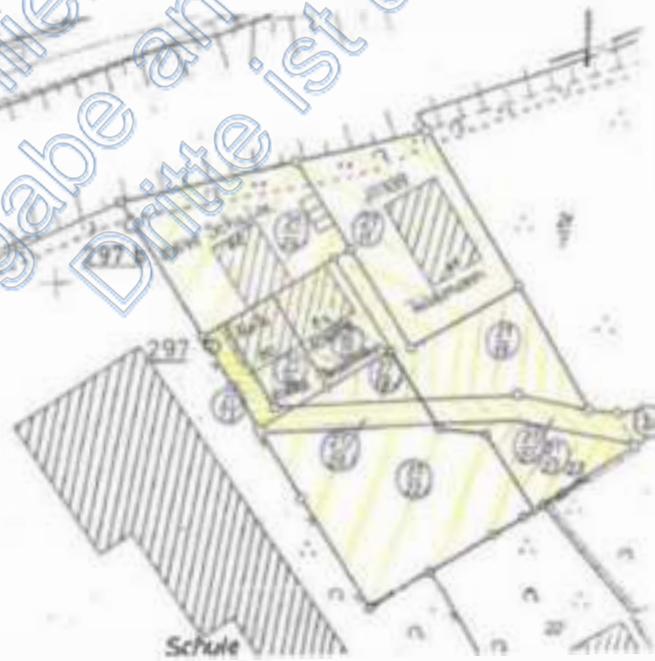
Grundstück
Nr. 808 III

Geändert aufgrund der Mit-
teilung vom Katasteramt
vom 23.11.89

Wolfenbüttel, den 11.04.90

Bildung eines einheitlichen Baugrundstückes gem. § 4 NBauD
Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 30 Flur-
stück 21/21, im beigefügten Lageplan gelb schraffiert dar-
gestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flur-
stücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis
21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrund-
stück im Sinne des § 4 Abs. Satz 2 NBauD bilden und ist
verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf
seinem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten,
als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grund-
stück im Sinne des öffentlichen Rechts.

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





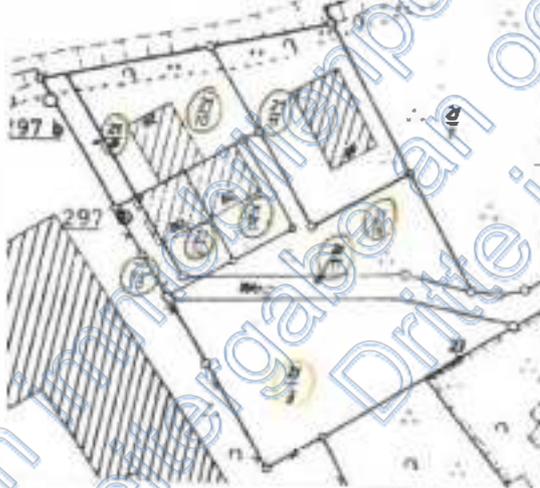
STADT WOLFENBÜTTEL Bauverordnungsamt		STADT WOLFENBÜTTEL	
Bauverordnungsamt Wolfenbüttel		Nr. 609 8	
Rosenwall	Wolfenbüttel	31	7
Lfd. Nr.		Inhalt der Eintragung	
1		<p>Bildung eines einheitlichen Baugrundstücks gem. § 4 NBauO</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 31 Flurstück 2, im beigefügten Lageplan gelb schraffiert dargestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO bilden und ist verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf seinem Grundstück das öffentlich Baurecht so einzuhalten, als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts.</p> <p>Gekündert aufgrund der Mitteilung vom Katasteramt vom 23.03.89 Wolfenbüttel, den 14.04.90</p>	

STADT WOLFENBÜTTEL Bauverordnungsamt		STADT WOLFENBÜTTEL	
Bauverordnungsamt Wolfenbüttel		Nr. 609 8	
Rosenwall	Wolfenbüttel	31	2
Lfd. Nr.		Inhalt der Eintragung	
1		<p>Zugang und Zufahrt gem. § 5 NBauO</p> <p>Die im anliegenden Lageplan gelb schraffierte Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 31 Flurstück 2 darf von Eigentümer und berechtigten Bewohnern und Benutzern der Grundstücke Flur 31 Flurstücke 4, 7/2 und 8 als Zugang und Zufahrt von Rosenwall zu ihren Grundstücken benutzt werden. Die Eigentümerin duldet die Herstellung und Unterhaltung der Befestigung der zum Begehen und Befahren bestimmten Fläche.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.03.89 Wolfenbüttel, den 21.03.89</p>	
2		<p>Ableitung von Abwasser gem. § 42 NBauO</p> <p>In der im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wolfenbüttel, Flur 31 Flurstück 2 darf eine Grundleitung zum Abführen von Schmutzwasser von den Grundstücken Flur 31 Flurstücke 4, 7/2 und 8 zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Rosenwall hergestellt, benutzt und unterhalten werden.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 15.03.89 Wolfenbüttel, den 21.03.89</p>	



1982

Flur 30 Flurst. 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200



1984

Teilung der Flurst. 2114, 2116 in:
2118, 21110, 21111, 21113,
21114, 21115, 21116,
21117

Änderung der Eintragung
Flur 30 Flurst. 2113
2118
21110
21111
21113-
21117 } § 4 UrbaO
Flur 31 Flurst. 2



STADT WOLFENBÜTTEL Bauverwaltungsamt		Bauabstimmungsbeschluss von Ordnungsamt Wolfenbüttel		STADT WOLFENBÜTTEL Bauverwaltungsamt	
		Gemarkung Rosenwall		Blatt 610 11	
		Katasterbezirk Wolfenbüttel		Blatt 1	
				Flurstück 30	
				Flurstück 21/23	
1	Inhalt der Eintragung 2			Rechtsgrund 3	
1	Bildung eines einheitlichen Baugrundstücks gem. § 4 NBauO Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 30 Flurstück 21/23, im beigefügten Lageplan gelb schraffiert dargestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO bilden und ist verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf seinem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts.			Geändert aufgrund der Mitteilung vom Katasteramt vom 23.05.89 Wolfenbüttel, den 11.04.90	

STADT WOLFENBÜTTEL Bauverwaltungsamt		Bauabstimmungsbeschluss von Ordnungsamt Wolfenbüttel		STADT WOLFENBÜTTEL Bauverwaltungsamt	
		Gemarkung Rosenwall		Blatt 611 V.2	
		Katasterbezirk Wolfenbüttel		Blatt 1	
				Flurstück 30	
				Flurstück 21/26	
1	Inhalt der Eintragung 2			Rechtsgrund 3	
1	Bildung eines einheitlichen Baugrundstücks gem. § 4 NBauO Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 30 Flurstück 21/26, im beigefügten Lageplan gelb schraffiert dargestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO bilden und ist verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf seinem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts.			Geändert aufgrund der Mitteilung vom Katasteramt vom 23.05.89 Wolfenbüttel, den 11.04.90	



STADT WOLFENBÜTTEL		STADT WOLFENBÜTTEL	
Rosenwall 1 B c		Wolfenbüttel	
30		21/15	
<p>Bildung eines einheitlichen Baugrundstücks gem. § 4 NBauO</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 30 Flurstück 21/15, im beigelegten Lageplan gelb schraffiert dargestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO bilden und ist verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf seinem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts.</p>		<p>Geändert aufgrund der Mitteilung vom Katasteramt vom 23.05.89</p> <p>Wolfenbüttel, den 11.10.90</p> 	

STADT WOLFENBÜTTEL		STADT WOLFENBÜTTEL	
Rosenwall		Wolfenbüttel	
30		21/19	
<p>Bildung eines einheitlichen Baugrundstücks gem. § 4 NBauO</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 30 Flurstück 21/19, im beigelegten Lageplan gelb schraffiert dargestellt, erkennt an, daß die Grundstücke Flur 30 Flurstücke 21/11, 21/13 bis 21/15, 21/19, 21/21, 21/23 bis 21/27, 21/30, 21/32 sowie Flur 31 Flurstück 2 ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO bilden und ist verpflichtet, bei Durchführung aller baulichen Anlagen auf seinem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die genannten Grundstücke ein einheitliches Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts.</p>		<p>Geändert aufgrund der Mitteilung vom Katasteramt vom 23.05.89</p> <p>Wolfenbüttel, den 11.04.90</p> 	

Von Immobilienpool.de bereitgestellt. Weiterverkauf an oder Verkauf durch ist untersagt!



Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: Südwestansicht



Bild 2: Westansicht



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: Hauseingang



Bild 5: Garage



Bild 6: Zuwegung (Flurstücke 21/19, 21/21, 21/23)



Bild 7: Zuwegung (Flurstücke 21/21, 2)

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