

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

18.06.24
AZ.: **8 K 39/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus** sowie einem Lagerhäuschen und einem Gartenschuppen bebaute Grundstück in **38387 Söllingen OT Wobeck, Berliner Straße 8**

Grundbuch Wobeck	Blatt 130	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wobeck	Flur 8	Flurstück 44/3
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 12.06.2024 ermittelt mit rd.

53.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Dieter Ahrens | Telefon 05374 1258 | E-Mail: dieter.ahrens@ahrens-architektur.de
Rudolf Ahrens | Telefon 05374 1258 | E-Mail: rudolf.ahrens@ahrens-architektur.de
Sandra Ahrens | Telefon 05374 1258 | E-Mail: sandra.ahrens@ahrens-architektur.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.8	Verkehrswert	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem Wohnhaus sowie einem Lagerhäuschen und einem Gartenschuppen
Objektadresse:	Berliner Straße 8, 38387 Söllingen OT Wobek
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wobek, Blatt 130 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wobek , Flur 8, Flurstück 44/3 (646 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Eigentümer:	<i>unbekannte Erben von</i> XXX <i>vertreten durch X Nachlasspfleger / in</i> XXX XXX XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	12.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • <i>gekürzter</i> Grundbuchausdruck vom 02.11.2023 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Helmstedt • Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** sowie einem Lagerhäuschen und einem Gartenschuppen bebautes Grundstück in **38387 Söllingen OT Wobeck, Berliner Straße 8**.

Hinweise:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich *insgesamt* in einem extrem vernachlässigten bis stark verfallenen Zustand. Der südliche Teilbereich ist übersät mit verschiedenen, *mehrheitlich abgängigen* Gerätschaften und Gartenutensilien, der westliche und nordöstliche Teilbereich ist zugewuchert und annähernd unzugänglich.

Auch das ungenutzte und *lt. Aussage* seit ca. drei Jahren leerstehende **Wohnhaus** unterliegt einem tlw. **extremen Unterhaltungsstau**. Fast alle Bauteile (*Fassaden, Dach, Fenster, etc.*) sind **stark renovierungsbedürftig**. Trotz der erkennbaren (*und wahrscheinlich in den 90'er Jahren durchgeführten*) Renovierungen (*Bäder, Boden-, Wand- & Deckenverkleidungen, etc.*) stellt sich auch das Innere des Hauses als extrem überaltert & vernachlässigt und als **stark renovierungsbedürftig** dar. Zusätzlich sind noch das gesamte Mobiliar sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände vorhanden, welche allesamt abgängig sind.

Das östlich des **Wohnhauses** befindliche und (*wahrscheinlich als Öllager genutzte*) Lagerhäuschen sowie der Gartenschuppen sind aufgrund des ebenfalls extrem schlechten baulichen Zustands **ohne Wertansatz**.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Lagerhäuschen sowie der Wohnhausanbau ohne Baugenehmigung errichtet wurden.

Die Entfernung der Zuwucherungen des Grundstücks sowie die Entrümpelung des Grundstücks und des **Wohnhauses** plus die nachträgliche Genehmigung des Wohnhausanbaus werden *einschl.* eines Sicherheitsabschlags als *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* in Abzug gebracht.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Aufgrund der „Vermüllung“ im Inneren des Hauses kann keine Aussage gemacht werden, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht (*Sichtbarkeit aller Bauteile nicht möglich*).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt, Samtgemeinde Heeseberg
Ort und Einwohnerzahl:	38387 Söllingen , insgesamt ca. 1.730 EW; OT Wobeck
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 6 km westlich der Innenstadt von Schöningen, ca. 18 km südwestlich der Innenstadt von Helmstedt, ca. 32 km östlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 82, B 244 <u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - West oder Ost (A 2) <u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Ortslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Schöningen; Kindergarten in Ingeleben (3,3 km); Grundschule in Jerxheim (7,1 km); weiterführende Schulen in Schöningen; Ärzte und Fachärzte in Jerxheim, Schöningen & Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche Betriebe / Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr auf der Berliner Straße / B 82)
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Ost- & Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 41 m;
mittlere Tiefe: ca. 15 m;
Grundstücksgröße: 646 m²;
Bemerkungen: *unregelmäßige* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße / **Bundesstraße 82**;
Straße mit tlw. starkem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden (*Betonverbundpflaster*)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen: elektrischer Strom, Wasser
aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung: Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Sammelkanalisation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des **Wohnhauses**;
eingefriedet durch Jägerzaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von **Wobeck, Blatt 130**, folgende Eintragungen.

1. **Bebauungsverbot** (nicht mehr zu lokalisieren)
2. **Wohnrecht** (hinfällig / Berechtigter ist verstorben)

Beide Eintragungen ohne Wertbeeinflussung / siehe Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus** sowie
einem Lagerhäuschen und
einem Gartenschuppen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** ist ungenutzt und steht lt. Aussage seit ca. drei Jahren leer.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Wohnhausanbau; <i>nicht unterkellert;</i> <i>zweigeschossig (EG / OG);</i> <i>überwiegend nicht, tlw. ausgebautes Dachgeschoss;</i> <i>freistehend</i>
Baujahr:	Ursprung um 1880 ; taxiert 1956
Modernisierung:	1976: - Holzfenster - Dachdeckung - Heizungsanlage <i>wahrscheinlich um 1990:</i> - Errichtung Wohnhausanbau - Bäder - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Fachwerkkonstruktion; <i>tlw. verputzt,</i> <i>tlw. Klinkerausfachung</i>

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Angaben basieren auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.
Es sind keine Bauunterlagen vorhanden!

Erdgeschoss:

**Eingangsflur,
Hausdiele,
Bad,
Abstellkammer,
Essen,
Küche,
Arbeiten mit Heizungsanlage,
Wohnen**

Obergeschoss:

**Flur,
Duschbad,
Kammer 1,
Kammer 2,
Kammer 3,
Kammer 4**

Dachgeschoss:

**Vorraum,
westlicher Dachbodenraum,
östlicher Dachbodenraum**

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	<i>wahrscheinlich</i> Natursteinfundamente
Umfassungswände:	Fachwerkkonstruktion, <i>tlw. mit Stroh-Lehmausfachung,</i> <i>tlw. mit Klinkerausmauerung</i>
Innenwände:	Fachwerkkonstruktion, <i>tlw. mit Stroh-Lehmausfachung,</i> <i>tlw. mit Klinkerausmauerung</i>
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> <i>einfache Holzkonstruktionen</i>
Hauseingang(sbereich):	Aluminium / Kunststoff <i>mit Glaseinsatz</i>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (<i>Beton</i>)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	ÖL - Zentralheizung; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	<i>wahrscheinlich</i> Durchlauferhitzer (<i>für Bad & Duschbad</i>) Boiler (<i>in der Küche</i>)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Steingut, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidung, Putz und Anstriche
Fenster:	<i>überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung</i>
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Eingangstür aus Aluminium / Kunststoff mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Duschbad (OG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche <i>mittlerer</i> Qualität (von 1990) vorhanden; <i>überaltert / ohne Wertansatz</i>
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<i>keine vorhanden</i>
besondere Einrichtungen:	<i>keine vorhanden</i>
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das ungenutzte **Wohnhaus** unterliegt einem tlw. **extremen Unterhaltungsstau**. Fast alle Bauteile (*Fassaden, Dach, Fenster, etc.*) sind **stark renovierungsbedürftig**. Trotz der durchgeführten Renovierungen (*Bäder, Boden-, Wand- & Deckenverkleidungen, etc.*) stellt sich auch das Innere des Hauses als extrem überaltert & vernachlässigt und als **stark renovierungsbedürftig** dar.

Der tlw. **extreme Unterhaltungsstau** und der damit verbundene „zeitliche“ **Zustand** des **Wohnhauses** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV21 berücksichtigt.

*Die Entfernung der Zuwucherungen & Entrümpelung des Grundstücks sowie die Entmüllung des **Wohnhauses** plus die nachträgliche Genehmigung des Wohnhausanbaus werden einschl. eines Sicherheitsabschlags als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale pauschal in Abzug gebracht.*

wirtschaftliche Wertminderungen: Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (*Jägerzaun, zwei Metalltore*), u.a.

Lagerhäuschen:

Fachwerkkonstruktion, Satteldach mit Betonsteindeckung:
ohne Baugenehmigung errichtet - extremer Unterhaltungsstau; ohne Wertansatz

Geräteschuppen:

Fachwerkkonstruktion, Pultdach mit Welleternitplattendeckung:
extremer Unterhaltungsstau; ohne Wertansatz

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** sowie einem Lagerhäuschen und einem Gartenschuppen bebaute Grundstück in **38387 Söllingen OT Wobeck, Berliner Straße 8** zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Wobeck	Blatt 130	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Wobeck	Flur 8	Flurstück 44/3	Fläche 646 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (*gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21*) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (*d. h. der Substanzwert des Grundstücks*) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 12.06.2024
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = **646 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ² Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	10.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	30,00 €/m ²		
Fläche (m ²)		646	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	30,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	30,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	30,00 €/m ²		
Fläche	×	646,00 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	=	19.380,00 €		
	rd.	19.400,00 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert**
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **19.400,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	667,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	296,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.432,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.600,71 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.600,71 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.040,11 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		53.040,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	54.040,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	73.440,11 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	73.440,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	53.440,11 €
rd.		53.400,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,7	0,2	0,1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,8	0,2		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	41,7 %	52,4 %	5,9 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	41,7	258,54
2	690,00	52,4	361,56
3	790,00	5,9	46,61
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			666,71
gewogener Standard = 1,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 666,71 €/m² BGF
rd. 667,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Jägerzaun, zwei Metalltore)	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (*d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt*), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1880 errichtete Gebäude wurde erweitert und tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“*) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1976:

- Holzfenster
- Dachdeckung
- Heizungsanlage

wahrscheinlich um 1990:

- Errichtung Wohnhausanbau
- Bäder
- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen

Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1880 = 144$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 144 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$) 68 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 68 \text{ Jahren} =$) **1956**.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnhaus** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1956

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung der Zuwucherungen & Entrümpelung des Grundstücks - Entmüllung des Wohnhauses - nachträgliche Genehmigung des Wohnhausanbaus (einschl. Planungskosten) <p><i>plus Sicherheitsabschlag</i></p>	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **53.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** sowie einem Lagerhäuschen und einem Gartenschuppen bebaute Grundstück in **38387 Söllingen OT Wobbeck, Berliner Straße 8**

Grundbuch Wobbeck	Blatt 130	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wobbeck	Flur 8	Flurstück 44/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 mit rd.

53.400,00 €

in Worten: dreiundfünfzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 18 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 12.06.24



Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV*)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022*)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(*Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021*)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (*Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S.2346*)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
(*Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage*)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (*Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung*)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(*Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.*)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347*)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(*zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616*)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist*)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(*Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist*)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

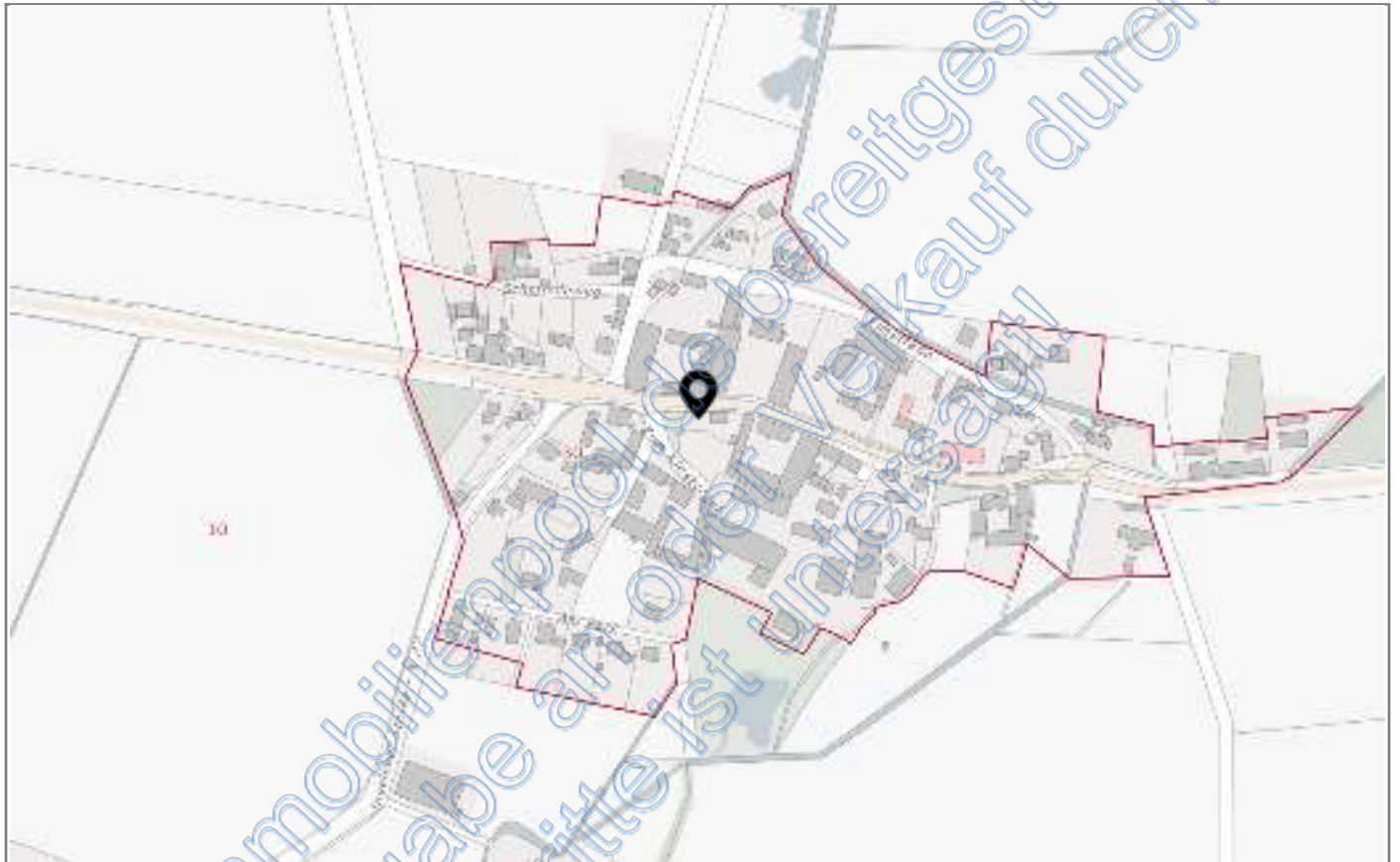
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 12.06.2024)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: 5705 Wobeck
Gemarkung: 5705 (Wobeck), Flur: 8, Flurstück: 44/4



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400375

Bodenrichtwert: 30 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.13395367619239&lng=10.888424536903244&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.13395367619239&lng=10.888424536903244&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

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

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Söllingen
Gemarkung: Wobeck
Flur: 8 Flurstück: 44/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.05.2024
Aktualität der Daten 27.04.2024

N = 577735

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

N = 5777515

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Zeichen: A-190/2024

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 44/3, Flur 8, Gemarkung Wobeck

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Söllingen
Landkreis Helmstedt

Lage: Berliner Straße 8

Fläche: 646 m²

Tatsächliche Nutzung: 646 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Helmstedt
Grundbuchbezirk Wobeck
Grundbuchblatt 130
Laufende Nummer 0001

Eigentümer:

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

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

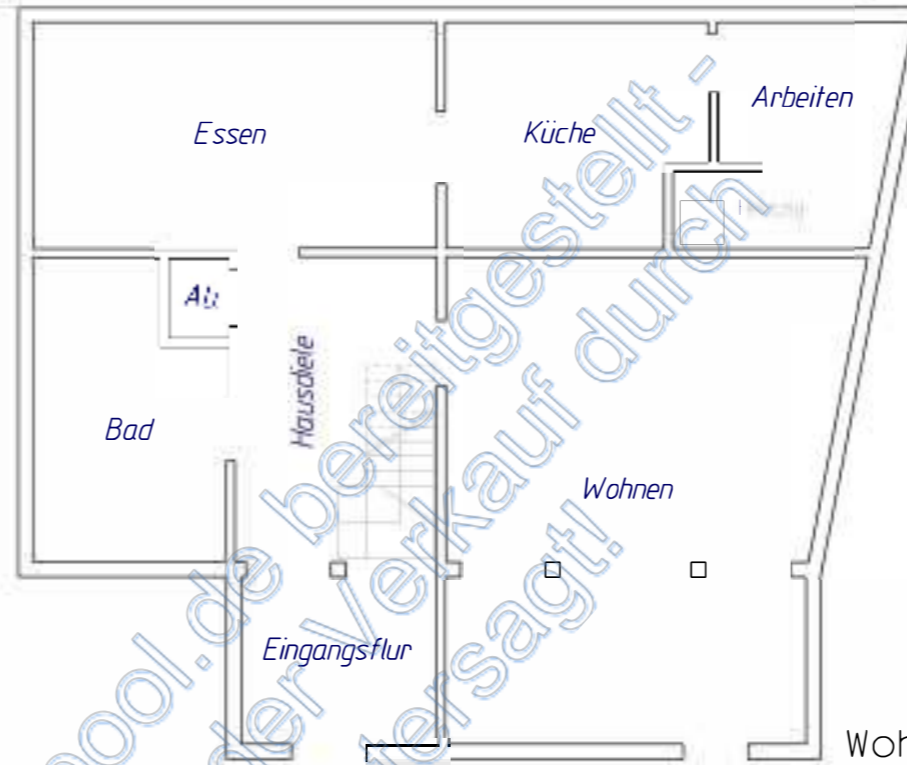


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

SPRINGER VERLAG

WOHNHAUS

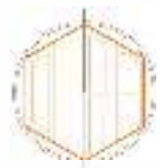
Immobiliengruppe



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

Die Grundrisszeichnung basiert auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.
(Keine Original - Zeichnungen vorhanden!)

AZ: 8 K 39/23



DIPL.-ING. ARCHITECT
ROSENSTRASSE 20 38557 ISENBUETTEL
www.rosenstrasse.de www.rosenstrasse.de

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT

BERLINER STRAÙE 8
38387 SÖLLINGEN OT WOBECK

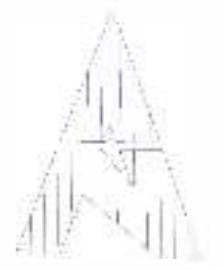
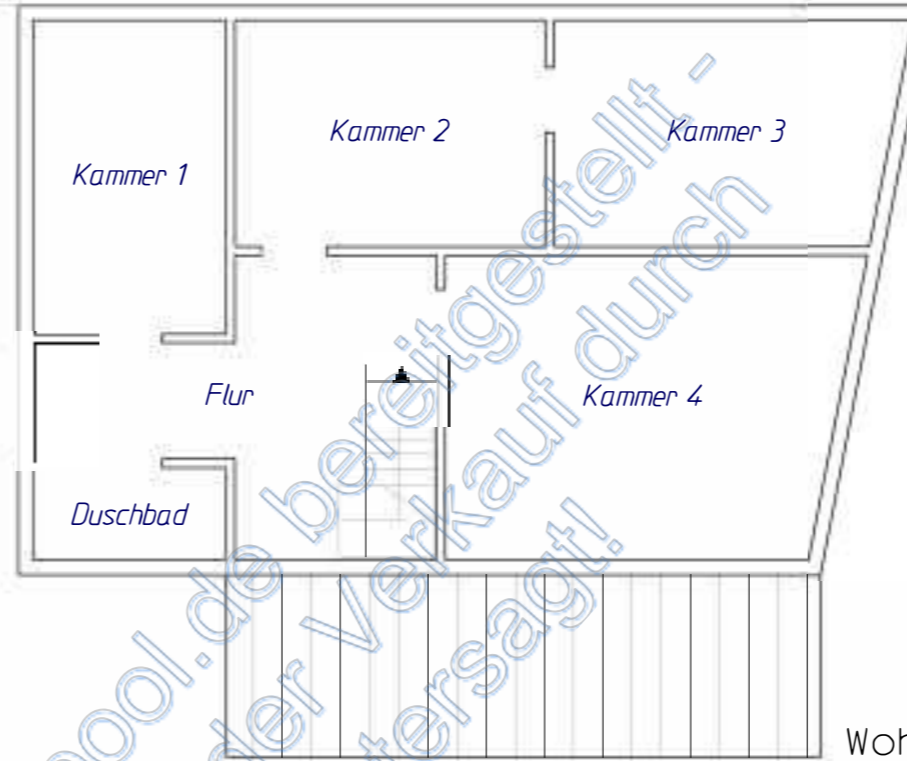
SKIZZIRTER GRUNDRISS ERDGESCHOSS

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE

NUMMER 062024	DATUM 15.02.24
GEZEICHNET ITA	BR: 39/23-EO

SPRINGER VERLAG

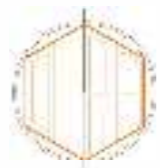
WOHNHAUS



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

*Die Grundrisszeichnung basiert auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.
(Keine Original - Zeichnungen vorhanden!)*

NZ: 8 K 39/23



DIPL.-ING. ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38557 ISENBUETTEL
Kontakt: 05301 453039 www.rosenstrasse.de info@rosenstrasse.de

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT

OBJEKT:

BERLINER STRASSE 8
38387 SÖLLINGEN OT WOBECK

SKIZZIRTER GRUNDRISS OBERGESCHOSS

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE

NUMMER 062024	DATUM 15.02.24
GEZEICHNET ITA	BR: 39/23/00



Bild 01: Blick entlang der Berliner Straße in Richtung Osten (*links*). Mittig ist das **Wohnhaus** des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick entlang der Berliner Straße in Richtung Westen (*rechts*). Mittig ist das **Wohnhaus** des Bewertungsobjektes zu sehen. Links davon ist das (*wahrscheinlich als Öllager genutzte*)



Bild 03: Blick von der Berliner Straße auf das (*wahrscheinlich als Öllager genutzte*) Lagerhäuschen. Rechts oben ist ein Teil der östlichen Giebelseite des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 04: Blick über die Berliner Straße auf die *straßenbegleitende* nördliche Traufseite des **Wohnhauses**. Rechts schließt sich die Zugangs- & Zufahrtsfläche an.



Bild 05: Blick auf die westliche Giebelseite (*links*) und die südliche Traufseite mit *anhängigen* Wohnhausanbau des **Wohnhauses**. Ganz links ist die Zugangs- & Zufahrtsfläche in Richtung Berliner Straße zu sehen.



Bild 06: Blick auf und über die Südseite des *anhängigen* Wohnhausanbaus (*links* mit Hauseingangstür) auf die südliche Traufseite des **Wohnhauses**.



Bild 07: Blick auf den in der Südostecke des Bewertungsflurstücks 44/3 befindlichen Gartenschuppen mit offenem Zugang zum vorderen Geräteraum.



Bild 08: Ausschnitt – vorderer Geräteraum (Gartenschuppen EG).



Bild 09: Blick auf und durch die offene Hauseingangstür in den Eingangsfür des Wohnhausanbaus.

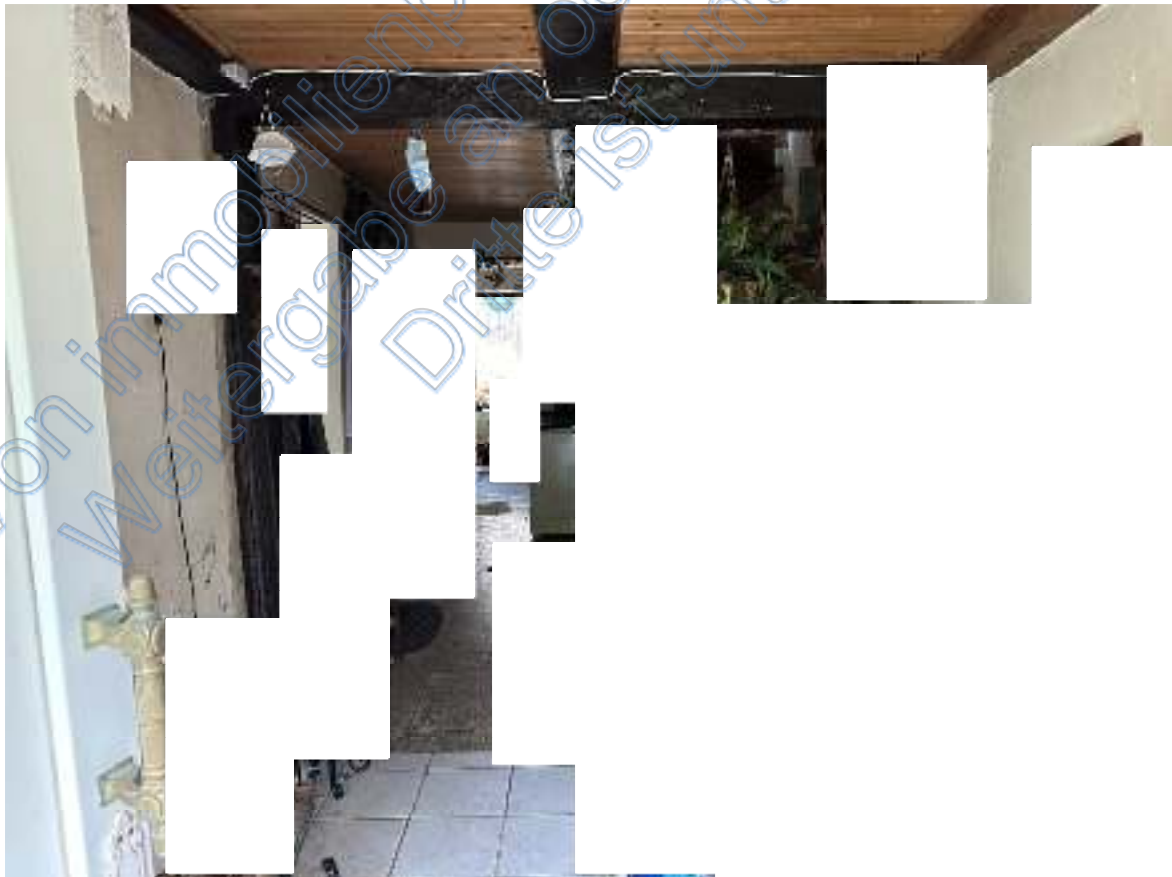


Bild 10: Ausschnitt – Eingangsfür Richtung Hausdielen
(Wohnhausanbau Richtung **Wohnhaus EG**).



Bild 11: Ausschnitt – Hausdiele Richtung offener Tür zum Esszimmer
(Wohnhaus EG).

Rechts ist die Treppenstiege zum Flur im Obergeschoss zu sehen.



Bild 12: Ausschnitt – Esszimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 13: Ausschnitt – Esszimmer Richtung Küche
(Wohnhaus EG).



Bild 14: Ausschnitt – Küche Richtung Durchgang zum Arbeitszimmer
(Wohnhaus EG).

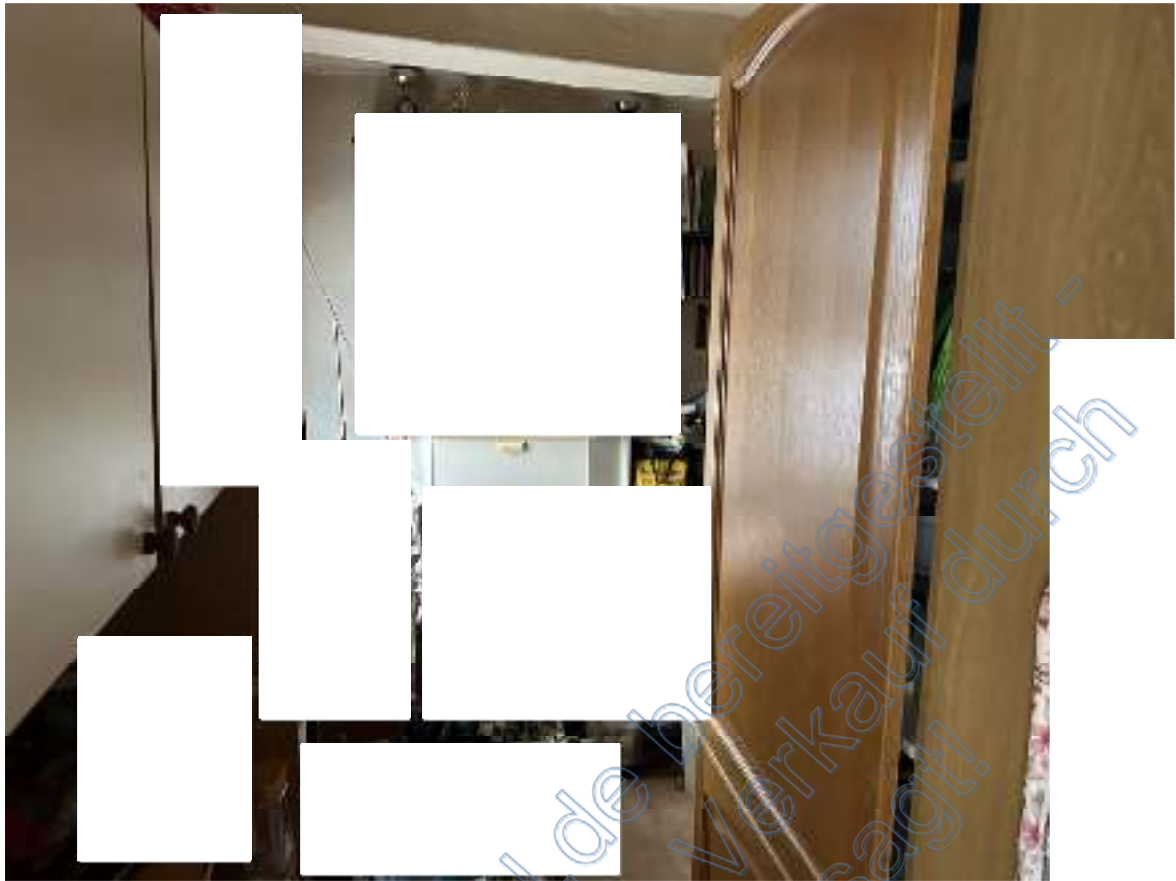


Bild 15: Ausschnitt – Durchgang zum Arbeitszimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 16: Ausschnitt – Arbeitszimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 17: Ausschnitt – Heizungsniische am Arbeitszimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 18: Ausschnitt – völlig überalterte Heizungsanlage
(Wohnhaus EG).



Bild 19: Ausschnitt – Bad Richtung WC und Handwaschbecken
(Wohnhaus EG).



Bild 20: Ausschnitt – Bad Richtung Badewanne
(Wohnhaus EG).



Bild 21: Ausschnitt – Wohnzimmer
(**Wohnhaus EG**).

Rechts fällt der Blick in den vorderen Wohnbereich (im Wohnhausanbau).



Bild 22: Ausschnitt – vorderer Wohnbereich
(**Wohnhaus** Richtung Wohnhausanbau EG).



Bild 23: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Flur im Obergeschoss
(Wohnhaus EG Richtung OG).



Bild 24: Ausschnitt – Flur Richtung Duschbad
(Wohnhaus OG).



Bild 25: Ausschnitt – Duschbad
(Wohnhaus OG).



Bild 26: Ausschnitt – Kammer 1
(Wohnhaus OG).



Bild 27: Ausschnitt – Kammer 3
(Wohnhaus OG).
nen Durchgang zu Kammer 3

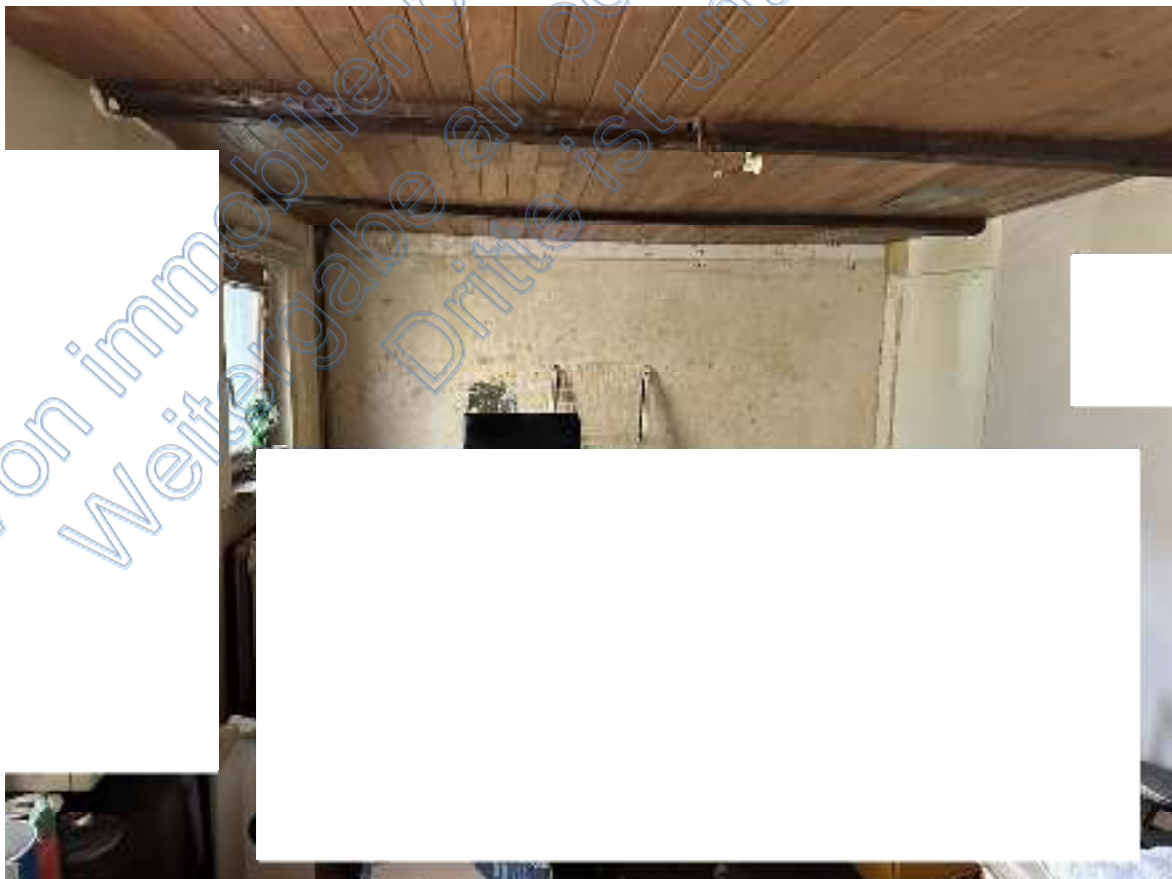


Bild 28: Ausschnitt – Kammer 3
(Wohnhaus OG).



Bild 29: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Kammer 4
(Wohnhaus OG).

Rechts ist die geschlossene Tür zur Treppentriebe zum Dachgeschoss zu sehen.



Bild 30: Ausschnitt – Kammer 4
(Wohnhaus OG).



Bild 31: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Dachgeschoss
(Wohnhaus OG Richtung DG).

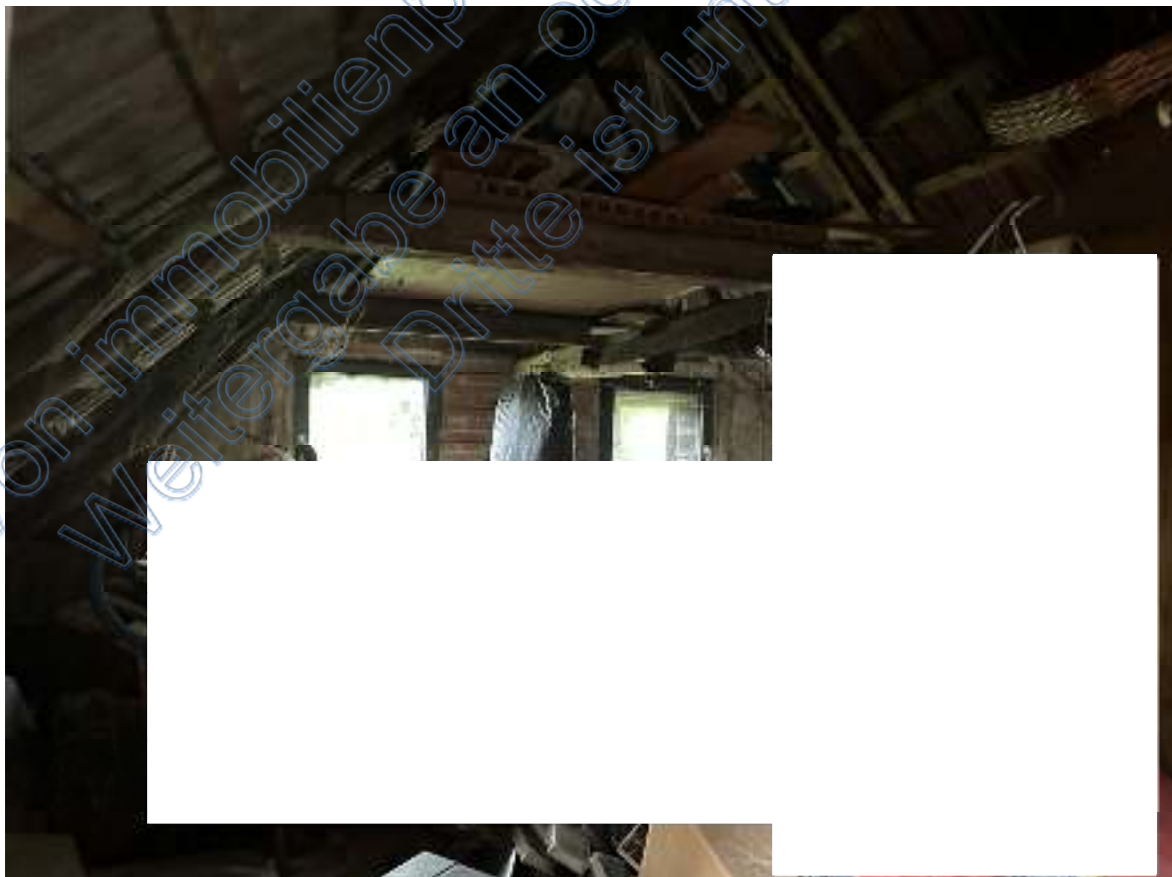


Bild 32: Ausschnitt – Bodenraum Richtung Westgiebel
(Wohnhaus DG).



Bild 33: Ausschnitt – Bodenraum Richtung Ostgiebel
(**Wohnhaus DG**).



Bild 34: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Flur im Obergeschoss
(**Wohnhaus DG Richtung OG**).



Bild 35: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung *Diele* im Erdgeschoss
(**Wohnhaus** OG Richtung EG).



Bild 36: Ausschnitt – Hausdiele Richtung *offener Haustür* zur südlichen Grundstücksfläche
(**Wohnhaus** Richtung Wohnhausanbau EG).

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS
BERLINER STRAÙE 8, 38387 SÖLLINGEN OT WOBECK

Die Angaben basieren auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme sowie der Liegenschaftskarte. Keine Bauunterlagen vorhanden!

*Ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit!
Nur für Bewertungszwecke!*

WOHNHAUS mit Wohnhausanbau

Eingangsflur	EG	
Hausdiele	EG	keine
Bad	EG	genauen
Abstellkammer	EG	Angaben
Essen	EG	möglich
Küche	EG	
Arbeiten mit Heizungs-nische	EG	
Wohnen	EG	

~ 85 m²

Flur	EG	
Duschbad	EG	keine
Kammer 1	EG	genauen
Kammer 2	EG	Angaben
Kammer 3	EG	möglich
Kammer 4	EG	

~ 70 m²

insgesamt

~ 155 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS mit Wohnhausanbau

EG/OG/DG

~ 296 m²