



GUTACHTEN

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

für die

Eigentumswohnung Nr. 2

Neue Dorfstraße 14 a,
38315 Schladen



Der lastenfreie **Marktwert der Eigentumswohnung** zum Stichtag 16. Februar 2023 beträgt rd.

200.000 €

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
: Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung (ebs)
: Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

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



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	16. Februar 2023
Qualitätsstichtag	16. Februar 2023
Baujahr	unbekannt
Aufstockung	1981

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Grundstücksfläche	659 m²
Anteiliger Bodenwert	75 €/m² 25.437 €

Ertragswert

Mietfläche	171 m²
Jahresrohertrag	11.292 €
Bewirtschaftungskosten	3.157 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Ertragswert lastenfrei	1.170 €/m² 200.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.170 €/m² 200.000 €
----------------------	-----------------------------

Bodenwertanteil am Marktwert	13 %
Marktwert/Jahresrohertrag	17,7-fache

Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



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:

Für das nach WEG geteilte Objekt wurde keine Hausverwaltung bestellt.

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

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schladen-Werla ist kein Gewerbe angemeldet.

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

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

3 | 24

- 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.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Auftrag	5
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.4	Objektkonzeption	7
2	Grundstücksmerkmale	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	8
2.1.3	Demografische Kennzahlen	9
2.1.4	Grundstück.....	9
2.2	Entwicklungszustand.....	9
2.3	Rechte und Beschränkungen	10
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	10
2.3.1.1	Grundbuch.....	10
2.3.1.2	Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges.....	10
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	11
2.3.2.2	Baulasten	11
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	11
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	12
3	Objektbeschreibung.....	13
3.1	Vorbemerkungen.....	13
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	14
3.4	Energetische Eigenschaften.....	15
3.5	Außenanlagen.....	16
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	16
3.8	Bauberechnung.....	16
3.9	Risikoeinschätzung	17
4	Ermittlung des Marktwertes	18
4.1	Marktwert	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertverfahren.....	19
5	Marktwert	23
6	Vergleichsdaten	24

Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Objektinformationen
- III Objektfotos



1 Allgemeine Angaben

Zum 01.01.2022 ist die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten beruhen jedoch noch auf der vorherigen Verordnung mit den angegliederten Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses liegen diesem Gutachten weiterhin die vorherige ImmoWertV und Richtlinien zugrunde.

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel - Vollstreckungsgericht - Rosenwall 1 a 38300 Wolfenbüttel
Auftragsdatum	13. Dezember 2022
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 23 K 16/21
Wertermittlungstichtag	16. Februar 2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	16. Februar 2023
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 26. Januar 2023 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 16. Februar 2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• die Antragsgegnerin • der Sachverständige

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



1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 19.11.2021

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.12.2022
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.01.2023
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 11.01.2023
- Gewerberegisterauskunft vom 10.01.2023
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Einsicht in die Bauakte
- diverse Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Bauberechnungen
- Baugenehmigung zur Wohnhausaufstockung vom 28.08.1981
- Teilungserklärung vom 01.11.2011 sowie Ergänzung vom 26.09.2012
- Aufteilungsplan vom 16.02.2011
- Flächenberechnung vom 22.02.2011



1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Neue Dorfstraße 14 a 38315 Schladen
Wohnungsgrundbuch von	Schladen
Blatt	2560
Gemarkung	Schladen
Flur	9
Flurstück, Größe	373/1, 659 m ²
Miteigentumsanteil	514,65/1.000

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Eigentumswohnungen. Zum Sondereigentum gehören laut Teilungserklärung zudem die Waschküche und die Garage im Erdgeschoss und das zweistöckige Gartengerätehaus. Ferner bestehen Sondernutzungsrechte an einem Teil des Gartens und einem Einstellplatz.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Schladen-Werla (rd. 8.700 Einwohner, Stand 30.09.2022) ist ein ländlich strukturierter Raum im Landkreis Wolfenbüttel mit einer Gesamtfläche von rd. 74 km². Zur Gemeinde Schladen-Werla gehören die Ortschaften Schladen mit den Ortsteilen Beuchte, Isingerode und Wehre, Hornburg, Gielde und Werlaburgdorf. Der Verwaltungssitz Schladen liegt südlich des Oderwaldes im nördlichen Harzvorland.

Die Hauptwirtschaftszweige sind die Landwirtschaft und die zuckerverarbeitende Industrie. Größter Arbeitgeber ist die Grotjahn-Stiftung.

Die Bundesstraße 82, die den Ort im Norden umgeht, schafft eine gute Verkehrsanbindung zur Autobahn 36 mit den Anschlussstellen Schladen-Nord und Schladen-Süd. Der Ortsteil Schladen liegt an der Bahnstrecke Braunschweig - Bad Harzburg mit regionalem Bahnverkehr. In Braunschweig ist der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss. Der nächste internationale Flughafen Hannover Airport in Langenhagen ist rd. 100 km entfernt. Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien abgedeckt.

In Schladen-Werla gibt es mehrere Kindertagesstätten sowie eine Haupt- und Realschule und eine Berufsfachschule. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Hornburg, weiterführende Schulen sind in Wolfenbüttel vorhanden.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Schladen an der Straße „Neue Dorfstraße“ und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die „Neue Dorfstraße“ ist eine in beide Fahrtrichtungen befahrbare Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. In der Nachbarschaft herrschen überwiegend Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vor. Die Lage ist ruhig.

Die Verkehrsanbindung ist ortstypisch. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Bushaltestelle „Ev. Kirche“ nach rd. 200 m gegeben. Die Autobahnanschlussstelle „Schladen-Nord“ der A 36 ist nach rd. 1 km erreichbar. Der Regionalbahnhof Schladen befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung.



Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Ärzte sowie eine Haupt- und Realschule sind in Schladen vorhanden.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten ein Freibad, die Schlangenfarm, die Kaiserpfalz Werla sowie zahlreiche Vereine.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2022)	8.704
Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2020	-1,1 %
Arbeitslosenquote (12/2022, Landkreis Wolfenbüttel)	5,2 %
Kaufkraftkennziffer (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	103,0
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2022, Landkreis Wolfenbüttel)	26.087 €

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

2.1.4 Grundstück

9 | 24

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und weist in ihrer Topografie Hanglage auf. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten ab. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Neue Dorfstraße. 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 § 5 Abs. 4 ImmoWertV.



2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch Blatt 2560 vom 19.11.2021. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 1 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.

10 | 24

2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 687) vom 01.11.2011 sowie der Ergänzung vom 26.09.2012 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 514,65/1.000. Zum Sondereigentum gehören auch die Garage, die Waschküche und das Gartengerätehaus. An einem Teil der Gartenfläche und dem Stellplatz vor der Garage bestehen Sondernutzungsrechte.

Eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt wurde nicht vereinbart. Es ist auch keine Rücklage der Eigentümergemeinschaft vorhanden. Ebenso wurde keine Hausverwaltung bestellt und es werden keine Eigentümerversammlungen durchgeführt.



2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

2.3.2.2 Baulasten

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

2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten

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



2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Schladen-Werla sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

13 | 24

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung im 1. und 2. Obergeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses. Aufgrund der Hanglage ist das 1. Obergeschoss rückwärtig auf Terrainniveau.



Im Erdgeschoss befinden sich die zur Wohnung gehörende Garage und Waschküche (Sondereigentum). Vom ebenfalls im Erdgeschoss gelegenen Eingang führt eine Treppe ins 1. Obergeschoss zur gegenständlichen Wohnung.

Im 1. Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit offener Küche, das Schlafzimmer mit angrenzendem Bad sowie das separate WC. Rückwärtig schließt ein Anbau mit einem weiteren Wohnraum an, der von der Küche aus zugänglich ist.

Über die interne Geschosstreppe gelangt man ins 2. Obergeschoss. Dort befinden sich vier weitere Wohnräume, eine Küche und ein weiteres Bad.

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

Das Grundstück ist eingefriedet und überwiegend gärtnerisch angelegt. Wege und Zufahrt sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Im Garten befindet sich ein zweigeschossiges Gartenhaus, an dem ebenfalls Sondereigentum besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnten die gesamte Wohnung sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (3 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss (nördl. Gebäudeflügel); das UG des südl. Gebäudeteils ist straßenseitig ebenerdig zugänglich

Baujahr: unbekannt

Aufstockung: 1981

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Verblendmauerwerk, Kunststoffverkleidung im 2. OG

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldach bzw. flach geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: massiv



Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	Stahltreppe mit Kunststeinstufen zum 1. OG sowie Holztreppe mit Holzstufen zum 2. OG

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper, Kaminofen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung, tlw. Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Glasausschnitten Wohnungseingangstür: Holztür Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	1. OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC; separates WC mit Waschbecken 2. OG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	keine

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, 1 Stellplatz (Sondernutzungsrecht) auf der befestigten Hoffläche, massives zweigeschossiges Gartengebäude (Sondereigentum), Einfriedungen mit Holzzaun, Ziergarten.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden im Bewertungsverfahren durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Zum Sondereigentum gehört eine Garage und es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz sowie an einem Gartenteil. Eine Autobahnauffahrt befindet sich in der Nähe.

Schwächen

Die Ausstattung ist einfach. Teilweise besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Chancen

Lage und Größe bieten gute Vermarktungschancen.

Risiken

Es bestehen keine erheblichen Risiken.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Wohnfläche	171 m ²
------------	--------------------

Die Flächenangaben wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand des Aufteilungsplans plausibilisiert.



3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in Schladen. Das Bewertungsobjekt dient als Wohnhaus und ist auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft zulässig, nicht ohne größeren baulichen und rechtlichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich nicht als sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, was den Mieterkreis einschränkt. Des Weiteren beschränkt die Größe der Wohnung den Kreis potenzieller Mieter. Für die Wohnnutzung positiv ist die Anbindung an die Autobahn, an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Bahnanbindung im Ort. und die Nähe zu Braunschweig und Wolfsburg. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird als noch normal eingestuft.

Marktgängigkeit

Das Objekt sollte bei einer marktüblichen Miete ausreichend Mietinteressenten finden, dies macht es auch als Anlageobjekt für Kapitalanleger interessant. Wegen der Lage in Schladen kommen als Kapitalanleger hauptsächlich regionale Investoren in Betracht. Vorrangig wird das Objekt insbesondere aufgrund der Größe jedoch von Eigennutzern nachgefragt werden. Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten führen derzeit zu Zurückhaltung auf Käuferseite, sodass mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen ist. Insgesamt wird die Marktgängigkeit als normal eingeschätzt.



4 Ermittlung des Marktwertes

4.1 Marktwert

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

18 | 24

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung. Der Marktwert wird in der Regel aus dem Vergleichswert abgeleitet. Laut Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stehen jedoch nicht genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung. Der Marktwert wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet und mithilfe von Vergleichsdaten plausibilisiert

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 75 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Wohnbauflächen aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Bodenwert

Flurstück 373/1: 75 €/m² x 659 m² = 49.425 €



Der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung berechnet sich nach dem Miteigentumsanteil wie folgt:

Anteiliger Bodenwert

$$\frac{514,65}{1.000} \times 49.425 \text{ €} = 25.437 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 13 %.

4.4 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

19 | 24

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im größeren Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 4,88 €/m² und 7,04 €/m² ermittelt werden.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird insbesondere aufgrund der Lage und der Größe eine marktüblich erzielbare Miete von 5,50 €/m² zugrunde gelegt. Die Nutzung der Garage, der Waschküche, des Gartenhauses und des Stellplatzes ist in der Miete inbegriffen.

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2015 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex ak-



tualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. der 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 dem 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 Eigentumswohnungen im Landkreis Wolfenbüttel wird seitens des Gutachterausschusses mit 2,0 % angegeben.¹ Die Werte sind Durchschnittswerte über den gesamten Landkreis. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % zugrunde gelegt.

20 | 24

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Objektes ist unbekannt. Die Aufstockung erfolgte 1981. Mehrfamilienhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2022



Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbau-
ten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirt-
schaftliche Restnutzungsdauer wird fiktiv mit 35 Jahren angesetzt.

Rohrertrag

Nutzung	Miete		Fläche		monatlich	jährlich
Wohnen	5,50 €/m ²	x	171 m ²	=	941 €	11.292 €
Garage	0,00 €/St.	x	1 St.	=	0 €	0 €
Stellplatz	0,00 €/St.	x	1 St.	=	0 €	0 €
					gesamt	11.292 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnen	13,50 €/m ²	x	171 m ²	=	2.309 €
Garage	102,00 €/St.	x	1 St.	=	102 €
Stellplatz	30,00 €/St.	x	1 St.	=	30 €
Verwaltung	411 €/VE	x	1 VE	=	411 €
Mietausfall	2 %	x	11.292 €	=	226 €
CO ₂ -Abgabe	46 %	x	171 €	=	79 €
					3.157 €

28,0 % vom Jahresrohertrag



Ertragswert		Stichtag 16. Februar 2023
1. Rohertrag		11.292 €
2. Bewirtschaftungskosten	28,0 %	<u>-3.157 €</u>
3. Reinertrag		8.135 €
4. Anteiliger Bodenwert	25.437 €	
5. Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-636 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		7.499 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	35 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
10. Barwertfaktor	23,15	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		173.602 €
12. Anteiliger Bodenwert		<u>25.437 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		199.039 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		199.039 €
	rd.	<u><u>200.000 €</u></u>



5 Marktwert

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

Der Ertragswert wurde mit 200.000 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 2 Neue Dorfstraße 14 a, 38315 Schladen beträgt zum Wertermittlungstichtag 16. Februar 2023

200.000 €

entspricht: 1.170 €/m² Mietfläche bzw. das 17,7-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.

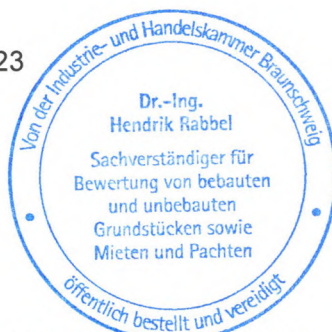
Der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg ermittelt für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit Korrekturfaktoren für abweichende Wohnfläche, abweichenden Miteigentumsanteil und der Lage im Landkreis. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit den Korrekturfaktoren ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.671 €/m². Der Vergleichsfaktor umfasst jedoch nur Objekt bis 130 m² Wohnfläche, mit einem Miteigentumsanteil bis 1.300/10.000 und Objekte in Lagen mit einem Bodenrichtwert von 150 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.170 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist aufgrund der Lage und der Größe in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 830 €/m² Wfl. bis rd. 1.710 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 1.300 €/m². Der ermittelte Marktwert beträgt 200.000 €, entspricht 1.170 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

Braunschweig, 16. März 2023

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beratender Ingenieur





Anlage I

Textliche Erläuterungen

1 | 5



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

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

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

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

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

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

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



- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

Grundlage für die Bodenwertermittlung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

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

3 | 5

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4 | 5

- **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten in €/m²), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

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



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

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

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

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

5 | 5

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

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (**Sachwertfaktoren**) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.



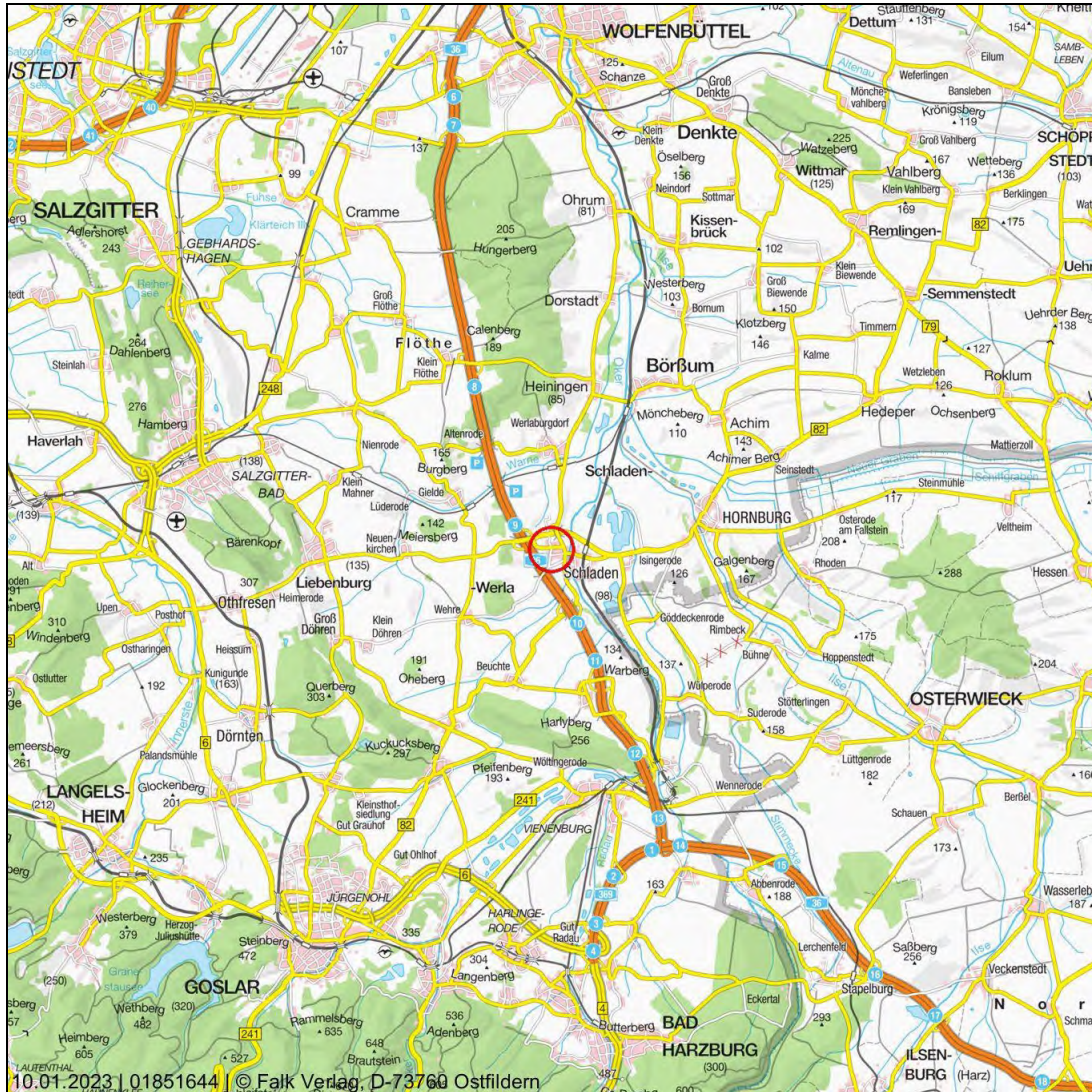
Anlage II

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen



Übersichtskarte

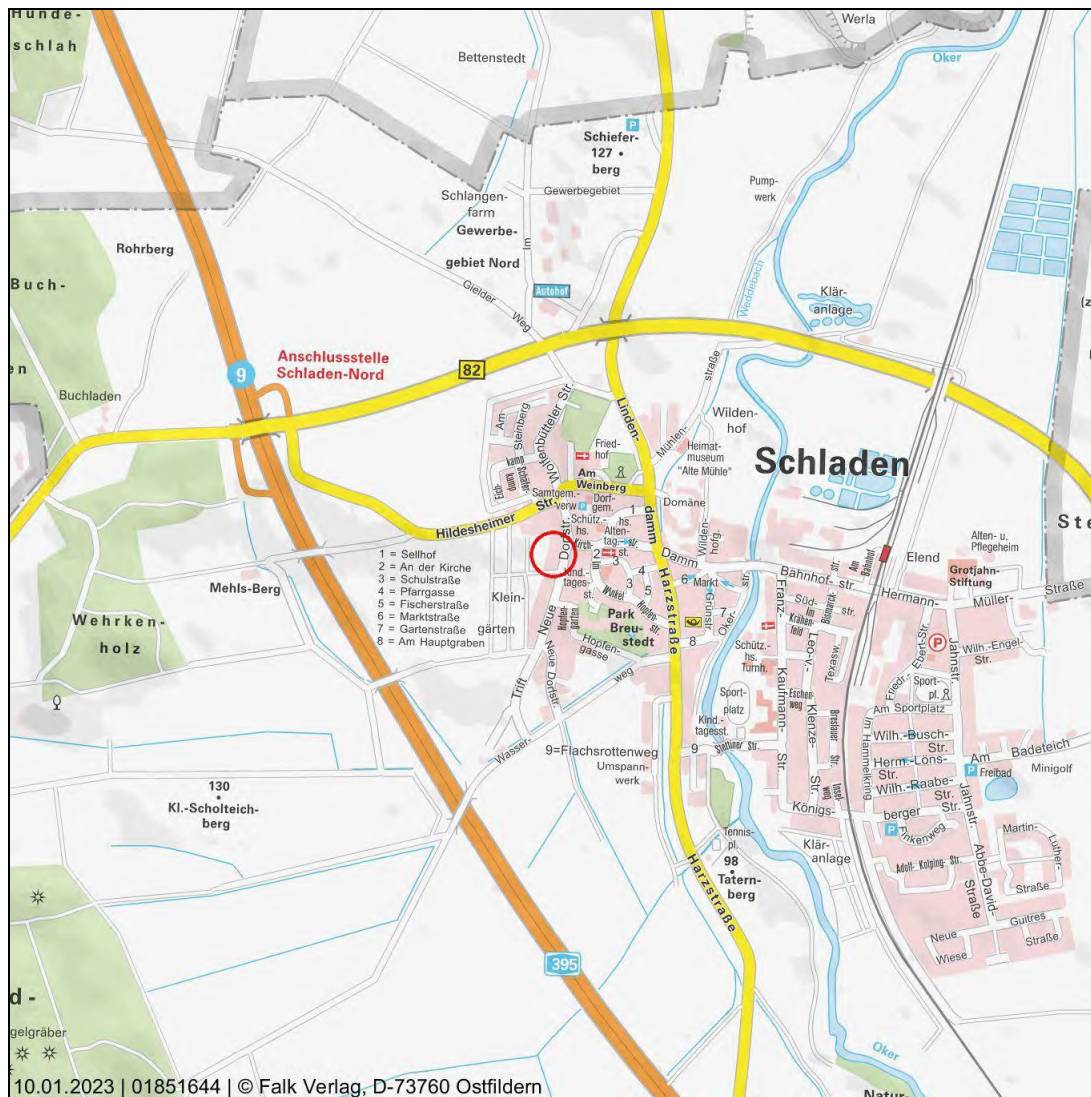


2 | 7

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

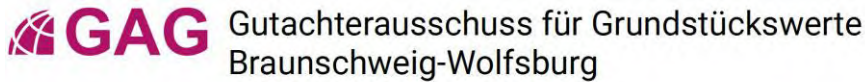


Stadtplan



3 | 7

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.03.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Neue Dorfstraße 14, 38315 Schladen
Gemarkung: 5503 (Schladen), Flurnummer: 9, Flurstück: 374

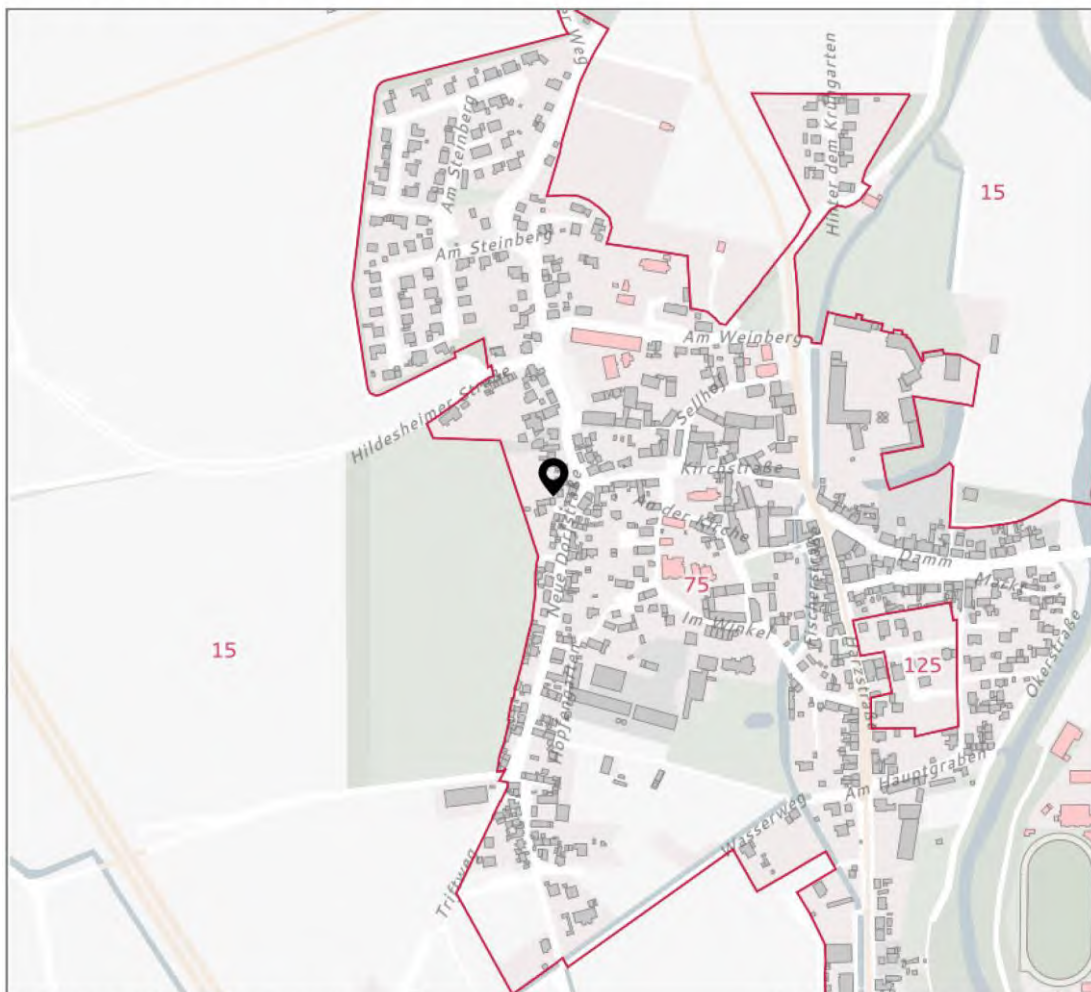


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 00600079

Bodenrichtwert: 75 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0060010_W_MD.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023



Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

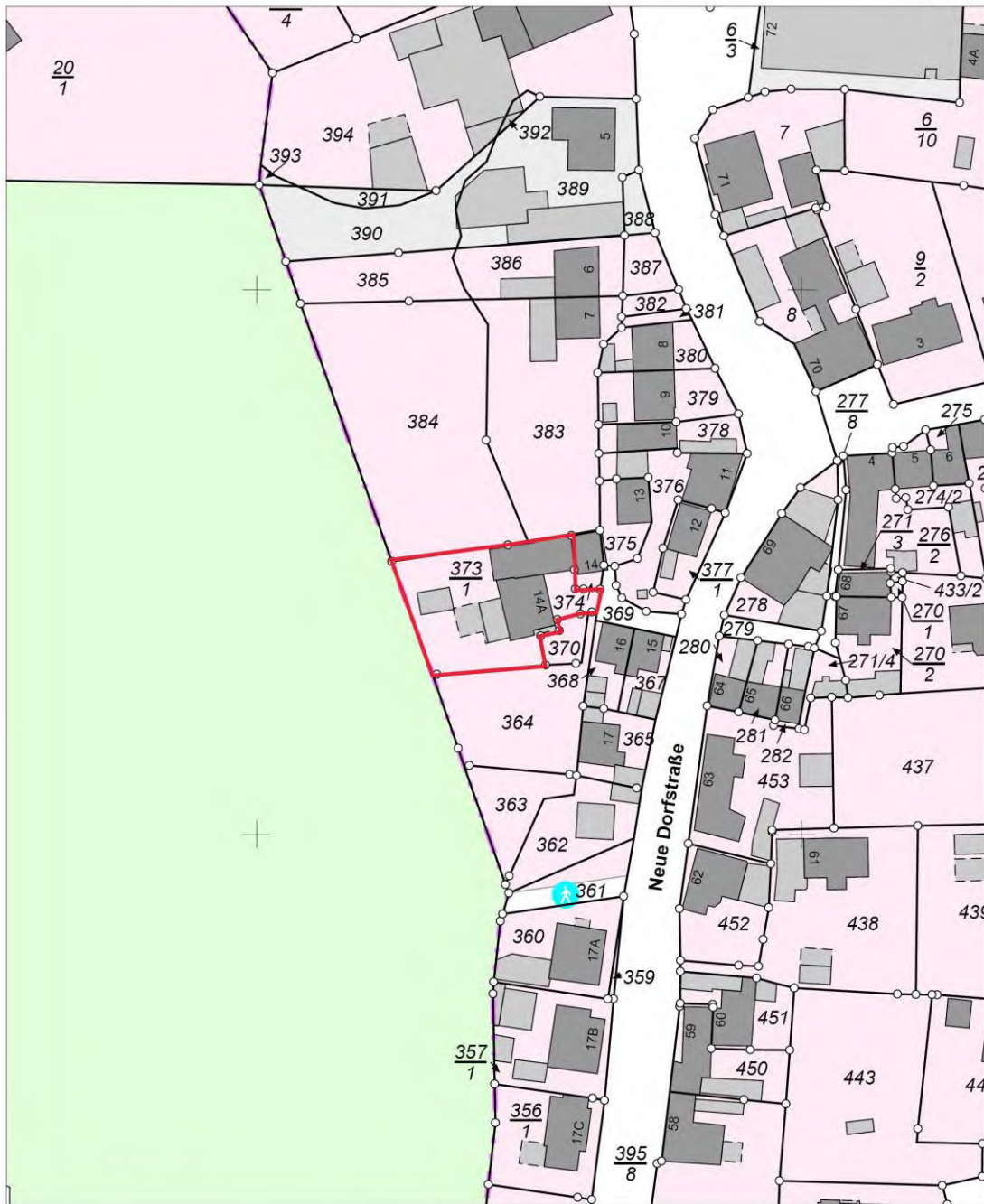
Gemeinde: Schladen-Werla
Gemarkung: Schladen
Flur: 9 Flurstück: 373/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 22.12.2022
Aktualität der Daten 17.12.2022

N = 5764752



N = 5764532

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel - Katasteramt Wolfenbüttel -
Harztorwall 24 B
38300 Wolfenbüttel

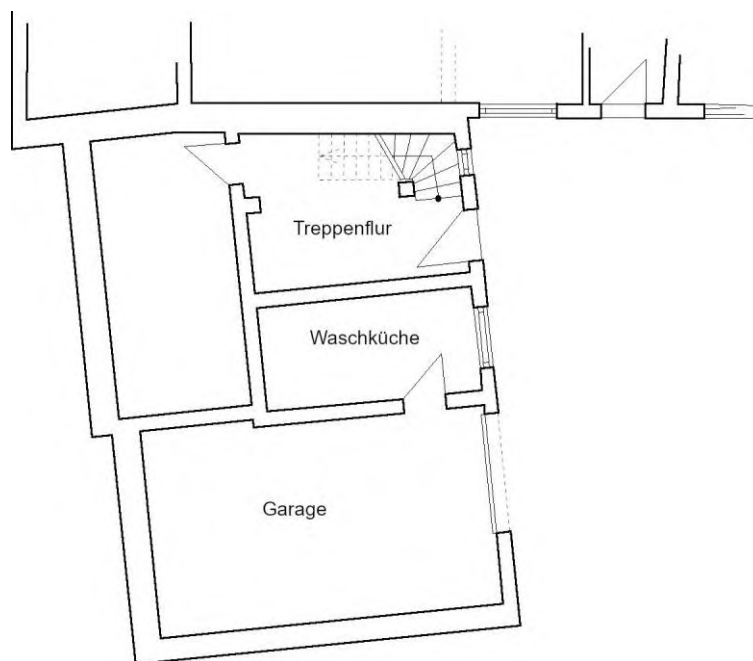
Bereitgestellt durch:

areal:wert - Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 B
38116 Braunschweig
Zeichen: 22_1_1_008



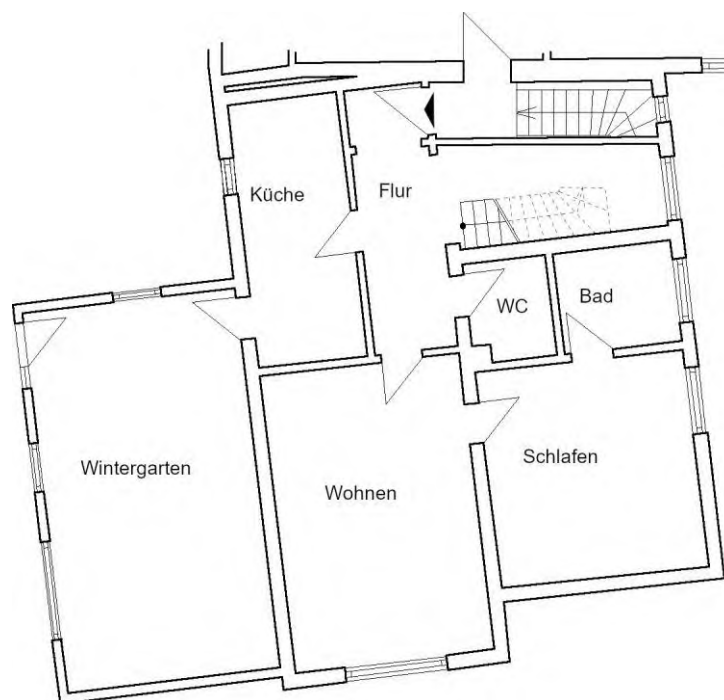
Bauzeichnungen

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

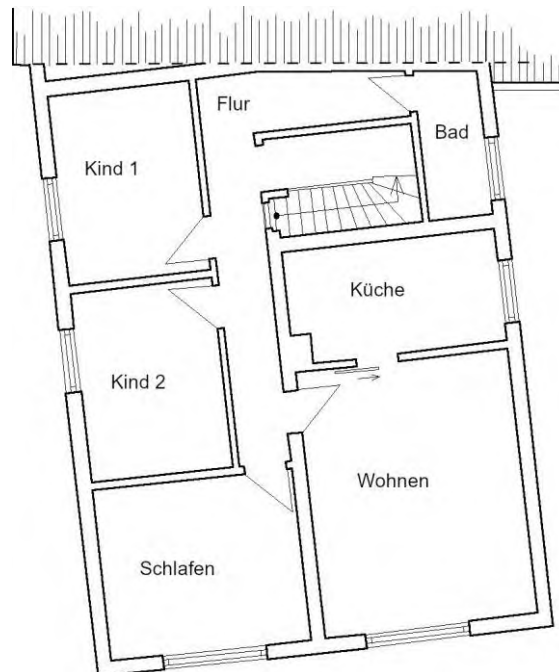


Grundriss Erdgeschoss

6 | 7



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Anlage III

Objektfotos



Bild 1: straßenseitige Ansicht

2 | 4



Bild 2: rückwärtige Ansicht



Bild 3: Gartenhaus



Bild 4: Gemeinschaftstreppehaus



Bild 5: Bad im 2. OG



Bild 6: Treppe innerhalb der Wohnung