

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Sehlde Blatt 706 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück u.a.

Geschäftsnummer **14 K 15/25**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **27.01.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Feldstraße 5, 38279 Sehlde

Zweifamilienhaus mit angebauter Doppelgarage



Wohngebäude



Doppelgarage

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **167.000** Euro (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 24.04.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 42 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Sehlde 706
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Sehlde
Flur	13
Flurstück	313/37
Hof- und Gebäudefläche	Feldstraße 5
Größe	785 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche , Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Zweifamilienhaus

Baujahr Annahme um: 1958, Anbau Wohnräume um 1977 nach Aktenlage
Wohnfläche gesamt ca.: 253,06 m²
Wohnung Nr.1 (EG) mit Treppenflur ca.: 137,24 m²
Wohnung Nr.2 (DG) mit Treppenflur ca.: 115,82 m²

Doppelgarage

Baujahr Annahme um: 1958
Nutzfläche um: 28 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe im Dachgeschoss vermietet und wird im Erdgeschoss durch die Eigentümer eigengenutzt.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Schadengutachten

Bezüglich umfassender Schäden an dem Wärmedämmverbundsystem u.a. Schäden liegt ein Schadengutachten in einem selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Braunschweig vom 14.01.2025 vor.

Die dort beschriebenen und ermittelten Schäden wurden als Bewertungsrundlage übernommen, bzw. wurden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht.

Inhaltsverzeichnis

- A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
 - 1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 - 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag
 - 3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
 - 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
 - 5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
 - 6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
 - 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
 - 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
 - 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
 - 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 11. Wert der baulichen Außenanlagen
 - 12. Wert des Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 - 18. Auszug aus dem Stadtplan
 - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - 20. Bestandspläne
 - 21. Sonstige Anlagen
 - 22. Fotodokumentation

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohrertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter

Auftrag

Beschluss vom 17.12.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Sehlide Blatt 706

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Sehlide	13	313/37	Hof- und Gebäudefläche, Feldstraße 5	785

Geschäftsnummer: **14 K 15/25**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Ortsbesichtigung

27.01.2026

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldner und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 27.01.2026, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 27.01.2026.

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe im Dachgeschoss vermietet und im Erdgeschoss durch die Schuldner eigengenutzt.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Zweifamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor.
Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz:
„Aktuell laufende Verfahren liegen nicht vor“.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. liegt nicht vor. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

2.3 Weitere Angaben

Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung besteht nach Angabe (unbestätigt, ohne weitere Prüfung unter Vorbehalt übernommen).

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Salzgitter:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Baugenehmigung für den An-/Umbau, vom 09.11.1976
- Baugenehmigung für den Neubau einer Garage, vom 16.08.1975
- Überdachung des Hauseinganges, Bauschein, vom 27.08.1957

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**.

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Sehlide Blatt 706
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wolfenbüttel
Gemeinde	Sehlide

Ort/Einwohnerzahl

Die Gemeinde Sehlide gehört zur Samtgemeinde Baddeckenstedt und zum Landkreis Wolfenbüttel und besitzt ca. 860 Einwohner. Die gesamte Samtgemeinde Baddeckenstedt hat ca. 9.900 Einwohner.

Verkehrslage

Sehlide liegt verkehrsgünstig an der A7 und der B6. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Baddeckenstedt	ca. 7 km
bis Salzgitter-Bad	ca. 14 km
bis Goslar	ca. 25 km
bis Hildesheim	ca. 30 km
bis Braunschweig	ca. 42 km

Bahnhof: nächster in Ringelheim (Salzgitter) ca. 7 km entfernt.

Autobahn: Gute Verbindung zur A7, B6. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ein Allgemeinmediziner, Krankenhaus in Ringelheim und/oder in Salzgitters vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Eingeschränkte Grundversorgung, nächste Möglichkeit der Grundversorgung und darüber hinaus in Ringelheim.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in östlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.
Lage leicht randnah.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im nördlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Feldstraße 5, Flur 13, Flurstück 313/37

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.
Grundstücksform:	rechteckig.
Größe:	785 m ² , Flächengröße leicht unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich etwa ähnliche Flächengröße.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze.
Baugrund	Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 15/25).

Eingetragen am 25.07.2025.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Sehlede, Flur 13, Flurstück 313/37, Feldstraße 5

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

„Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen**“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalatlas (Onlineabfrage: www.denkmalatlas.niedersachsen.de)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Landkreis Wolfenbüttel (Onlineabfrage: www.lkwf.de)

Ein Bebauungsplan nicht vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB

Einordnung Art der Nutzung: Wohnbaufläche, WA

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Sehlde Blatt 706, Feldstraße 5 in 38279 Sehlde, besteht aus dem Flurstück 313/37, Flur 13, Gemarkung Sehlde und ist mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Zweifamilienhaus

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses erstreckt sich über das Erd-, und das Obergeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 1.12 (KG, EG, DG mit Ausbau)
Baujahr:	um 1958, An- u. Umbau um 1977 nach Aktenlage
Nutzung:	Wohnen
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss	voll unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Wärmeschutz	um 2023
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung mit Unterdach
Wärmeschutz	vor 1985
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, 3-fach verglast
	Einordnung Ausführung ca.: um 2018, KG 2023
Haustür:	Aluminiumelement
	Ausführung: um 2023
Innentüren	Holzkonstruktion furniert, teils Schiebtüren.
	Ausführung: mittel
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Deckenflächen:	Gipskarton o.ä.
Treppen	Massive Konstruktion vom KG-DG, Holzkonstruktion EG-OG
	Ausführung: einfach bis mittel
Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Fliesen:	Boden: Bad, Küche, Flur
	Wand: Bad, deckenhoch

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche, Badewanne Ausstattung: um 2018
Bad OG	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche, Badewanne Ausstattung: um 2018
WC KG	WC-bodenstehend Ausstattung: einfach
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper. Ausführung: um 2018
Sonstiges	PV-Anlage mit Speicher um 2023, Wallbox, gemietet
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen, Ausführung nach Angabe um 2018
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985 Außenwand: um 2023 Fenster: um 2018, 2023 Augenscheinlich und nach Angabe teilweise nachträgliche Verbesserungen, in den letzten 30 Jahren
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: <u>2018:</u> - Oberbeläge - Haustüreneuerung - Fenstererneuerung - Elektrikerneuerung - Sanitärmodernisierung Bad EG und OG - Heizungserneuerung <u>2023:</u> - Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem - Fenstererneuerung KG
Instandhaltung	Instandhaltungsstau mit Reparaturen (Schadenfall Wärmedämmverbundsystem) und Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
 Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere Ausstattung.

5.4 Doppelgarage , angebaut

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 14.1 Einzelgarage, massiv
Baujahr um:	1958
Nutzung:	2 Kfz-Stellplätze
Raumaufteilung siehe	Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Erdgeschoss	2 Kfz-Stellplätze
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä., Holzbalkendecke
Fassade:	Putz
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz
Dach	Flachdach mit Bahnenabdichtung
Fenster u. Außentüren	Fenster: Kunststoffelemente um 2023 Haustür: einfache Brettkonstruktion
Tore:	2 Metallschwingtore
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Putz

Deckenflächen:	Putz
Bodenbelag:	Beton
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss, 400 Volt Steckdose, 40 Solarpaneele um 2023 gemietet.
Durchgeführte Umbauten/ Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert
Instandhaltung	Instandhaltungstau ist vorhanden Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

5.5 Nebengebäude

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

Wohngebäude

- o Umfassende Schäden an WDVS, Sockel u. Eingangsüberdachung nicht fachgerechte Ausführung. Erneuerung WDVS erforderlich, detailliert siehe Schadengutachten vom 14.01.2025, selbständiges Beweisverfahren.
- o Treppenflur Eingang, Wandverkleidung nicht fachgerecht
- o Innentüren Anschlüsse an Wand teils nicht angearbeitet
- o Treppenaufgang, Wände nicht tapeziert, roher Putz.

OG Wohnung

- o Fenster Wohnzimmer ohne Absturzsicherung, teils Putz- und Farbabplatzungen

KG

- o aufsteigende Feuchtigkeit, baujahrtypisch

Garage

- o Dachrandabschluss fehlt
- o aufsteigende Feuchtigkeit, innen teils Putzabplatzungen, baujahrtypisch

Schadengutachten

Bezüglich umfassender Schäden an dem Wärmedämmverbundsystem u.a. Schäden liegt ein Schadengutachten in einem selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Braunschweig vom 14.01.2025 vor.
Die dort beschriebenen und ermittelten Schäden wurden als Bewertungsgrundlage übernommen, bzw. es wurden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Zweifamilienhaus: mittlere, teils bessere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach u.a.).
Standardstufe im Mittel um 3,1

Doppelgarage: Nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Zweifamilienhaus: überwiegend modernisiert, ca. 13 Punkte im ModPkt-Modell

Doppelgarage: nicht modernisiert, ca. 0 Punkte im ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: mittel

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Feldstraße 5, Flur 13, Flurstück 313/37

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit angebauter Garage

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a.

Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich

Befestigung Betonsteinpflaster

Einstellplätze ausreichend vor dem Gebäude möglich

Einfriedung straßenseitig Holzbrettkonstruktion, einfach

Terrasse nicht vorhanden

Gartengebäude u.a. Gartenpavillon, Holzkonstruktion mit Stromanschluss

Garten/Grünfläche Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung

Instandhaltung Die Außenanlage ist einfach angelegt und ausreichend gepflegt

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Zweifamilienhaus				
<u>Ursprungsgebäude</u>				
Kellergeschoss	9,01	8,80	79,29	79,29
Erdgeschoss	9,01	8,80	79,29	79,29
Dachgeschoss	9,01	8,80	79,29	79,29
DG: Abschlag, da einseitig ohne Drempel		x	0,10	-7,93
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	229,94

Anbau

Kellergeschoss	7,99	8,80	70,31	70,31
Erdgeschoss	7,99	8,80	70,31	70,31
Dachgeschoss	7,99	8,80	70,31	70,31
DG: Abschlag, da einseitig ohne Drempel		x	0,10	-7,03
Dachboden		ohne Anrechnung		
		BGF =		203,90

Ursprungsgebäude	229,94
Anbau	203,90
BGF =	433,84

Doppelgarage, angebaut

eingeschossig	5,50	5,81	31,96	31,96
		BGF =		31,96

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde nicht durchgeführt.

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
Zweifamilienhaus						
1	Erdgeschoss	Wohnung 1				
1.01	Flur 1	2,96	1,39	4,11	4,11	
1.02	Bad	5,83	2,44	14,23	14,23	
1.03	Flur 2	2,98	1,39	4,14	4,14	
1.04	Kochen	4,04	4,04	16,32	16,32	
1.05	Zimmer 1	3,58	4,02	14,39	14,39	
1.06	Zimmer 2	7,53	3,98	29,97	44,36	
1.07	Zimmer 3	4,31	4,01	17,28	17,28	
1.08	Zimmer 4	4,03	4,03	16,24	16,24	
		Wohnung 1			131,08	131,08
1.09	Treppenflur	2,25	1,99	4,48	4,48	4,48
1.10	Windfang	1,15	1,46	1,68	1,68	1,68
	Erdgeschoss gesamt					137,24
2	Dachgeschoss	Wohnung 2				
2.01	Flur 1	1,35	2,94	3,97	3,97	
2.02	Bad	5,85	2,44	14,27	14,27	
2.03	Flur 2	2,98	1,23	3,67	3,67	
2.04	Kochen / Essen	3,05	4,04	12,32		
		4,48	2,04	9,14		
	1,00 - 2,00 m, 50% anrechenbar	4,48	1,00	4,48	25,94	
2.05	Zimmer 1	7,53	3,98	29,97	29,97	
2.06	Zimmer 2	4,31	4,01	17,28	17,28	
2.07	Zimmer 3	4,03	4,03	16,24	16,24	
	Dachgeschoss	Wohnung 2			111,34	111,34
2.08	Treppenflur	2,25	1,99	4,48	4,48	4,48
	Dachgeschoss gesamt					115,82
Zusammenstellung Wohnflächen						
	Geschoss	Wohnung		Fläche, m²		
	Erdgeschoss			137,24		
	Dachgeschoss			115,82		
	Summe:			<u>253,06</u>		

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt im EG und DG mit ca. 253,06 m²

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.
Die zu bewertende Lage.
Wohnnutzung: Ortsrandlage.
Allgemein einfache Wohnlage im Landkreis Wolfenbüttel.
Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Zweifamilienhaus

Baujahr um 1958, Wohnhauserweiterung (Anbau weiterer Wohnräume um 1977), fiktives Baujahr aufgrund erfolgter Modernisierungen um 1967, Alter um 59 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 47 Jahre im Mittel

$$RND = 0,3300 \times \frac{59^2}{80} - 0,7350 \times 59 + 0,9528 \times 80 = 47$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **47 Jahre** eingeschätzt.

Garage

Baujahr um 1958, Alter um 68 Jahre
DWG 60 Jahre, RND ca. 9 Jahre im Mittel

$$RND = 1,2500 \times \frac{60^2}{60} - 2,6250 \times 60 + 1,5250 \times 60 = 9$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **9 Jahre** eingeschätzt.

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Zweifamilienhaus	
Baujahr:	fiktives Bauja. 1967	Alter rd.: 59 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1993	Mod. Alter: 33 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsok
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	13

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption, z.B. Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen o.ä. Ansonsten Verweis auf die vorangegangenen Erläuterung zu den Verfahren im Vergleichswert und Sachwert.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																		
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut 1 2 3 4 5						Dachgeschoss nicht ausgebaut 1 2 3 4 5						Flachdach oder fach geneigtes Dach 1 2 3 4 5				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1 005	1 280	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut 1 2 3 4 5						Dachgeschoss nicht ausgebaut 1 2 3 4 5						Flachdach oder fach geneigtes Dach 1 2 3 4 5				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1 005	1 280	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 135
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut 1 2 3 4 5						Dachgeschoss nicht ausgebaut 1 2 3 4 5						Flachdach oder fach geneigtes Dach 1 2 3 4 5				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	559	610	705	840	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	775	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 580
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut 1 2 3 4 5						Dachgeschoss nicht ausgebaut 1 2 3 4 5						Flachdach oder fach geneigtes Dach 1 2 3 4 5				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1 105	1 380	1.32	620	690	790	955	1 180	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ KG,EG,OG,DG ohne Ausbau	1.12	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände				15	8		23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster					11		11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			5	6			11
Fußböden				5			5
Sanitäreinrichtung					9		9
Heizung				6	3		9
Sonstige tech. Ausstattung					6		6
Summe:		0	31	32	37	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	570	635	730	880	1100
--	-----	-----	-----	-----	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,31	=	0,62
Standardstufe	3	x	0,32	=	0,96
Standardstufe	4	x	0,37	=	1,48
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im Mittel				=	3,1

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Reihenmittelhaus	Typ:	1.12		
Baujahr:	1967	GND, Jahre:	80		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer			relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil	Faktor		Anteil (€/m² BGF)
1	570	0	0		0
2	635	31	0,31		196,85
3	730	32	0,32		233,6
4	880	37	0,37		325,6
5	1100	0	0		0
Herstellungskosten:		100	1		756
		Faktor für Zweifamilienhaus	1,05		794

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Doppelgarage	Typ:	14.1		Garage
Baujahr:	1957	GND, Jahre:	60		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer			relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil	Faktor		Anteil (€/m² BGF)
3	245	50	0,5		122,5
4	485	50	0,5		242,5
5	780	0	0		0
Herstellungskosten:		100	1		365

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010	
		ImmoWertV 2021	
Gebäude		Zweifamilienhaus	Doppelgarage
Geschosse		KG, EG, OG, DG ohne Ausbau	EG
Nutzungsart		wohnen	Kfz-Stellplatz
Baujahr -fiktiv, Ursprungsgebäude inkl. Anbau		1967	1958
Baujahr modifiziert, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. F		1993	1996
Alter	Jahre	59	68
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		33	30
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		47	9
NHK 2010 - Typ :		1.12	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Zweifamilienhaus	Garage
Standardstufe		3,1	
BGF / m²		433,84	31,96
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	794	365
Regionalfaktor	1	794	365
Baupreisindex	2010 = 100/ 04.2025 = 1,906	1,906	1,906
wohnen			
Summe:		656.436	22.231
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	47/80	9/60
Abschreibung linear, Angabe in %		59	15
entspricht	Faktor :	0,59	0,15
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		387.446	3.335
Zuzüglich besonderer Bauteile	Schleppgaube	9.000	0
Summe		396.446	3.335
Vorläufiger Gebäudesachwert		396.446	3.335

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Sehlde
		Blatt	706
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	313/37
		Größe, m²:	785
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert BRW:	55	43.175
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	Zweifamilienhaus		396.446
3.2	Doppelgarage		3.191
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			449.621
Marktanpassungsfaktor :		0,7629	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			343.026
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-170.500
4.2	Zuzüglich: Keine Berücksichtigungen	10.2	0
Sachwert mit Marktanpassung :			172.526

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich

(§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	55		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	449.621		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,66	
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			<u>Einfluss:</u>
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,05		253 m²
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,01		47 Jahre
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,09		3,1
. Umrechnungskoeffizient Lage im Kreis:	1,00		keine Auswertungen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,7629	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Schadengutachten

Bezüglich umfassender Schäden an dem Wärmedämmverbundsystem u.a. Schäden liegt ein Schadengutachten in einem selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Braunschweig vom 14.01.2025 vor.

Die dort beschriebenen und ermittelten Schäden wurden als Bewertungsrundlage übernommen, bzw. wurden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht.

Wohngebäude

- | | |
|---|---------|
| o Umfassende Schäden an WDVS, Sockel u. Eingangsüberdachung nicht fachgerechte Ausführung. Erneuerung WDVS erforderlich, detailliert siehe Schadengutachten vom 14.01.2025, selbständiges Beweisverfahrn. | 168.028 |
| o Treppenflur Eingang, Wandverkleidung nicht fachgerecht | 750 |
| o Innentüren Anschlüsse an Wand teils nicht angearbeitet | 250 |
| o Treppenaufgang, Wände nicht tapeziert, roher Putz | 500 |

OG Wohnung

- | | |
|--|-----|
| o Fenster Wohnzimmer ohne Absturzsicherung, teils Putz- und Farbabplatzungen | 350 |
|--|-----|

KG

- | | |
|---|--|
| o aufsteigende Feuchtigkeit, baujahrtypisch | |
|---|--|

Garage

- | | |
|---|-----|
| o Dachrandabschluss fehlt | 500 |
| o aufsteigende Feuchtigkeit, innen teils Putzabplatzungen, baujahrtypisch | |

Wertbeeinflussung Summe, marktgerechter Abzug:

170.378

gerundet **170.500**

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 170.500,- Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **nicht nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine weiteren wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Feldstraße 5, Flur 13, Flurstück 313/37

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.
Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 10.000 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswert- minderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2026 = **mittlere Lage) 55,-€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	785 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert					
Grundbuch:	Sehlde	Blatt:	706		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Sehlde		
Flur	13	Flurstück	313/37		
Nutzung	wohnen	Größe	785	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Zweifamilienhaus, Garage		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				55 W	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			=	55,00	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	55,00	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2026	27.01.2026	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		785	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		II	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	55,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	55,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				55,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	785	m²
Bodenwert :				43.175	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Zweifamilienhaus		
Lage:	Sehlde		
Kellergeschoss	unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1993
Baujahr : fiktives Baujahr	1967 (1958/1977)	Modernisg.-Punkte ca.:	13
Restnutzungsdauer (RND):	47 Jahre	Alter in Jahren:	59
Wohnfläche, m² :	253,06	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :	55 W	Standardstufe	3,1
Grundstücksgröße, m² :	785	Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2026		Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenpreis:		2.221 €/m²	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
Grundstückslage :	BRW €/m²	55	Umrechnungskoeffizient:
Lage:	Sehlide		0,66
Grundstück :	Fläche, m² =	785	Mittelwert = 800
			Umrechnungskoeffizient:
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv	
Standardstufe	3,1		Umrechnungskoeffizient:
	Keller	unterkellert	Einschätzg. SV:
Baujahr	modifiziert =	1993	Mittelwert = 1980
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.:	13	s.mod.Baujahr
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obeitktspezifische Grundstücksmkmale		
Wohnfläche, m² :	253,06	über	Mittelwert von : 140
			Umrechnungskoeffizient:
Garage	Doppelgarage		Korrekturfaktor SV ca.
Summe Auf- bzw . Abschläge :			Faktor:
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:			0,6007
2.221	x	0,6007	= 1.334
1.334	x	253,1	= 337.626
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich 10.1:	Mängel und Schäden	=	-170.500
Zuzüglich 10.2:	Keine Berücksichtigungen	=	0
Vorläufiger Vergleichswert:			167.126

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Reihenmittelhaus	Stichtag:	27.01.26
aktueller Bodenrichtwert	55	€/m²
Grundstücksfläche	785	m²
Modifiziertes Baujahr	1967	
Standardstufe	3,1	
Wohnfläche	253	m²

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
aktueller Bodenrichtwert	140	€/m²
Grundstücksfläche	800	m²
Modifiziertes Baujahr	1980	
Standardstufe	2,5	
Wohnfläche	140	m²

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 15/25).

Eingetragen am 25.07.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Sehlde, Flur 13, Flurstück 313/37

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

„Auf dem o.g. Flurstück gibt es „keine Baulast im Baulastenverzeichnis“.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus und ist bereits in den allgemeinen Angaben und Einordnungen zum Bodenrichtwert und anderer Angaben, pauschal enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Sehlde Blatt 706, Feldstraße 5, besteht aus dem Flurstück 313/37, Flur 13, Gemarkung Sehlde und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in östlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Leichte Randlage.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schadengutachten

Bezüglich umfassender Schäden an dem Wärmedämmverbundsystem u.a. Schäden liegt ein Schadengutachten in einem selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Braunschweig vom 14.01.2025 vor.

Die dort beschriebenen und ermittelten Schäden wurden als Bewertungsrundlage übernommen, bzw. wurden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Zweifamilienhauses baujahrtypisch mittel eingeordnet. Mit ca. 253,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten deutlich über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Dach- bzw. Obergeschoss und. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss beträgt rund 131,00 m², während die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss ca. 111,00 m² beträgt.

Nach Angabe wurden in den letzten Jahren umfassende Modernisierungen durchgeführt.

Das Wohngebäude weist entsprechenden Instandhaltungsstau auf. Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch rechteckig geschnitten.

Die Außenanlage mit großzügiger südwestlicher Gartenfläche, ist durchschnittlich gepflegt, mit einfacher Anlage.

Eine Grundstückszufahrt befindet sich direkt vom öffentlichen Straßenbereich im nördlichen Bereich. Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 785 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Sehlde als grundsätzlich etwas unterdurchschnittliche Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 55,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Sachwert, marktangepasst = 172.526 Euro

Vergleichswert = 167.126 Euro

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert gebildet.

Verkehrswert gerundet = 167.000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Sehlde 706
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Sehlde
Flur	13
Flurstück	313/37
Hof- und Gebäudefläche	Feldstraße 5
Größe	785 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche , Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit **rd. 167.000 Euro** (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

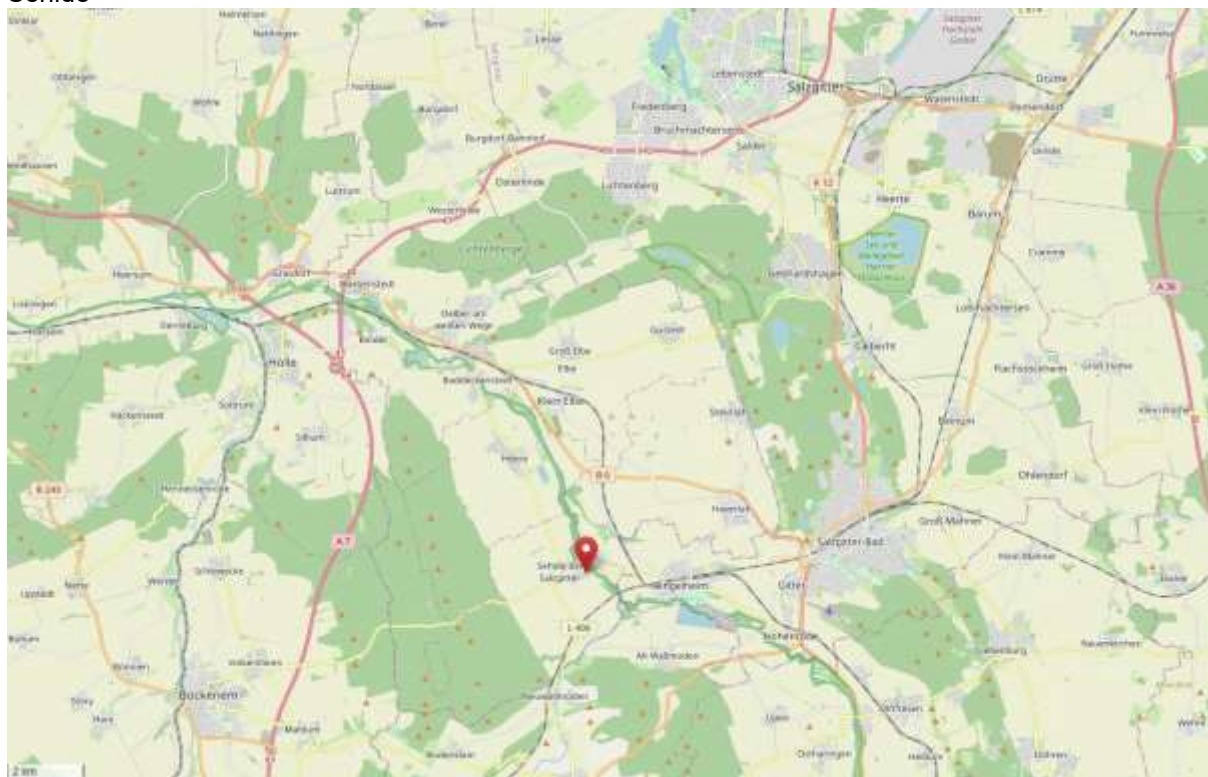


Goslar, den 24.04.2026

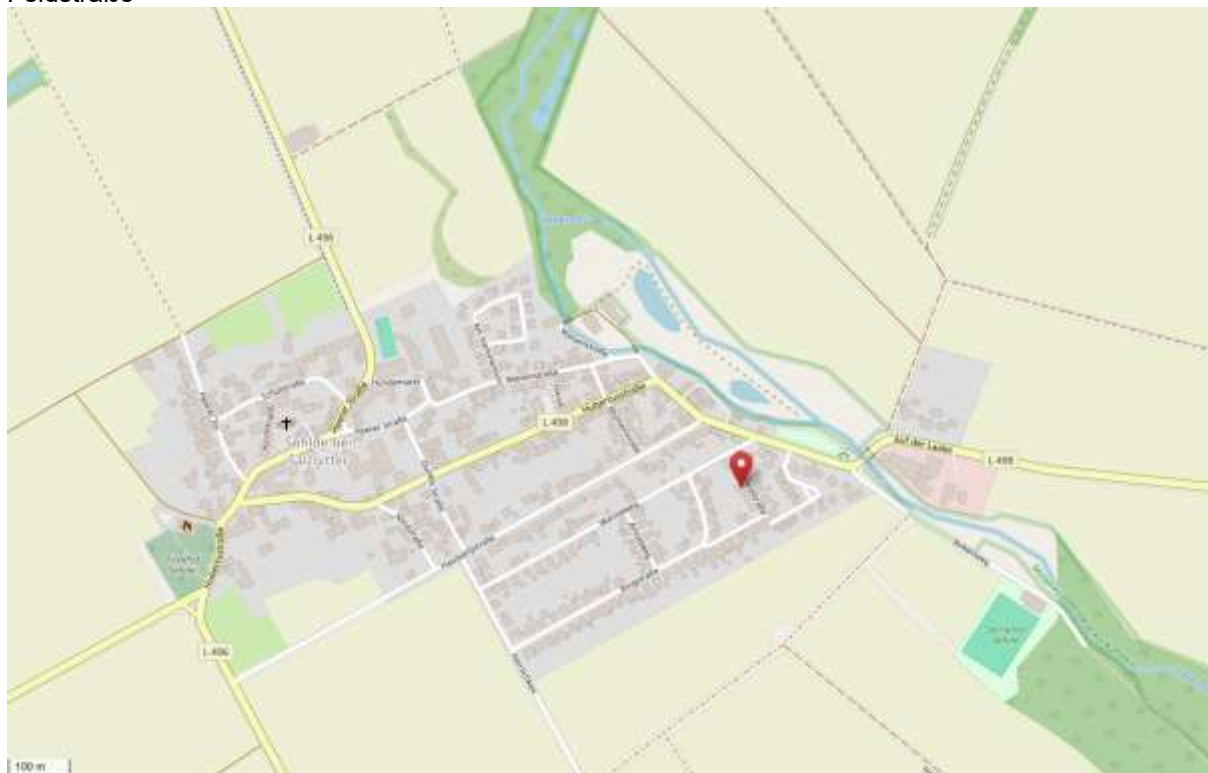
Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage Sehlde

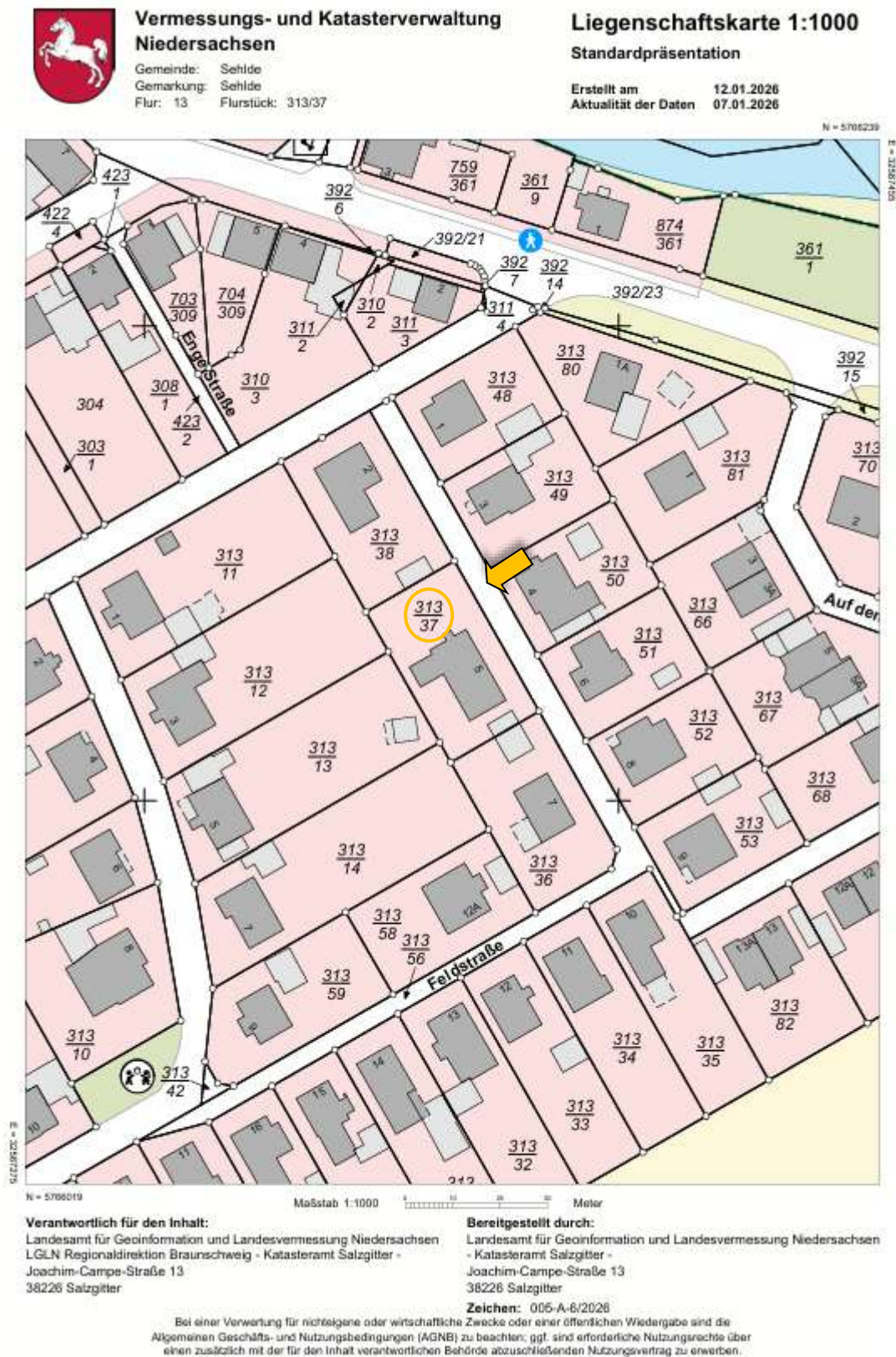


Mikrolage Feldstraße



19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen nur eingeschränkt Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

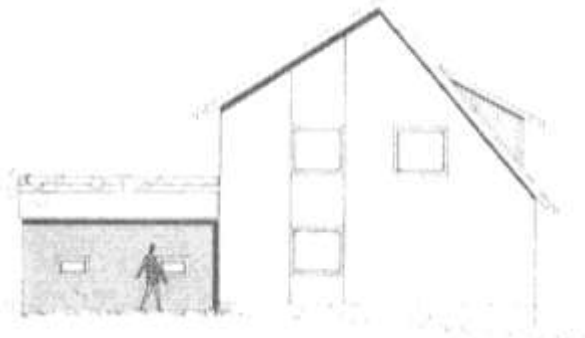
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Zweifamilienhaus

Nordwest Ansicht



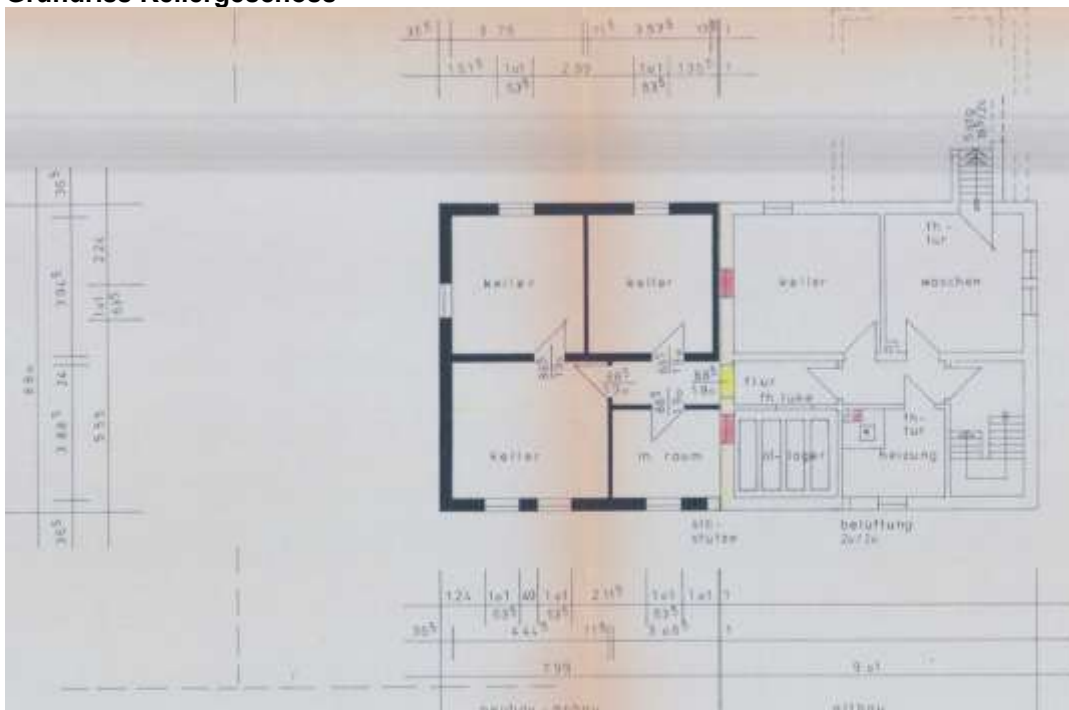
Südwest Ansicht



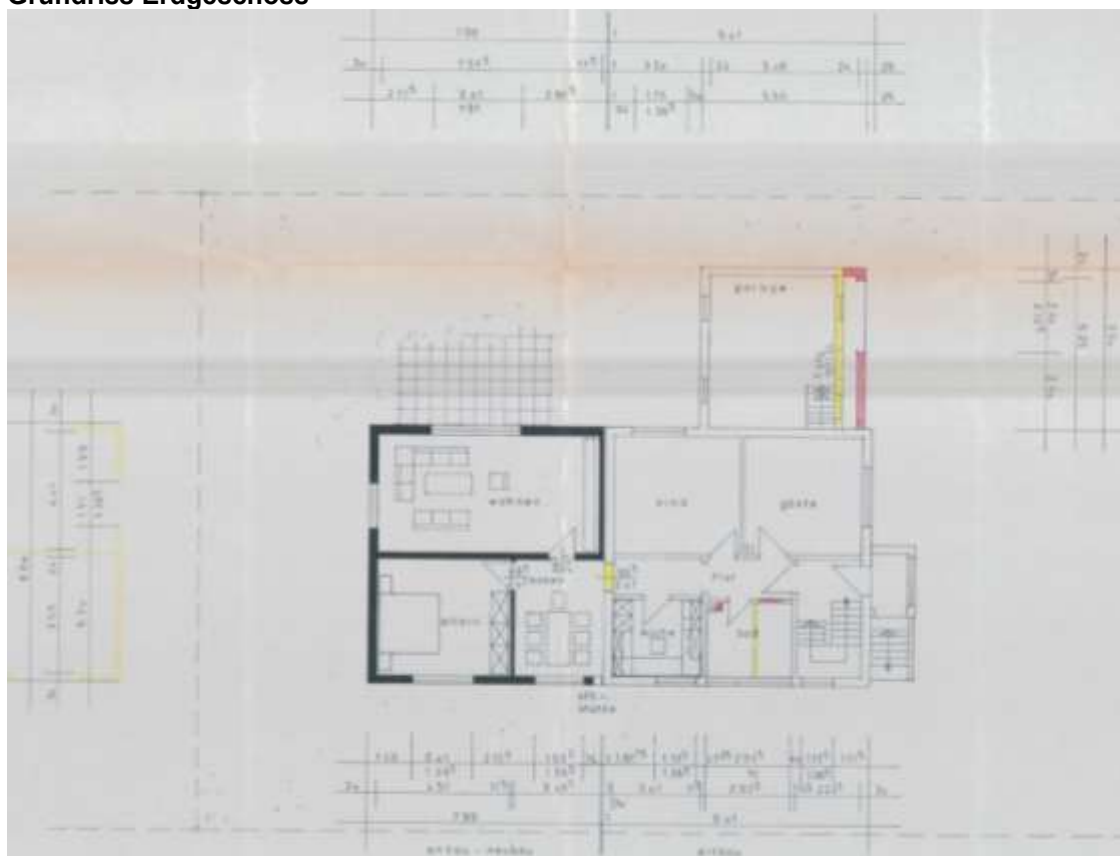
Schnitt



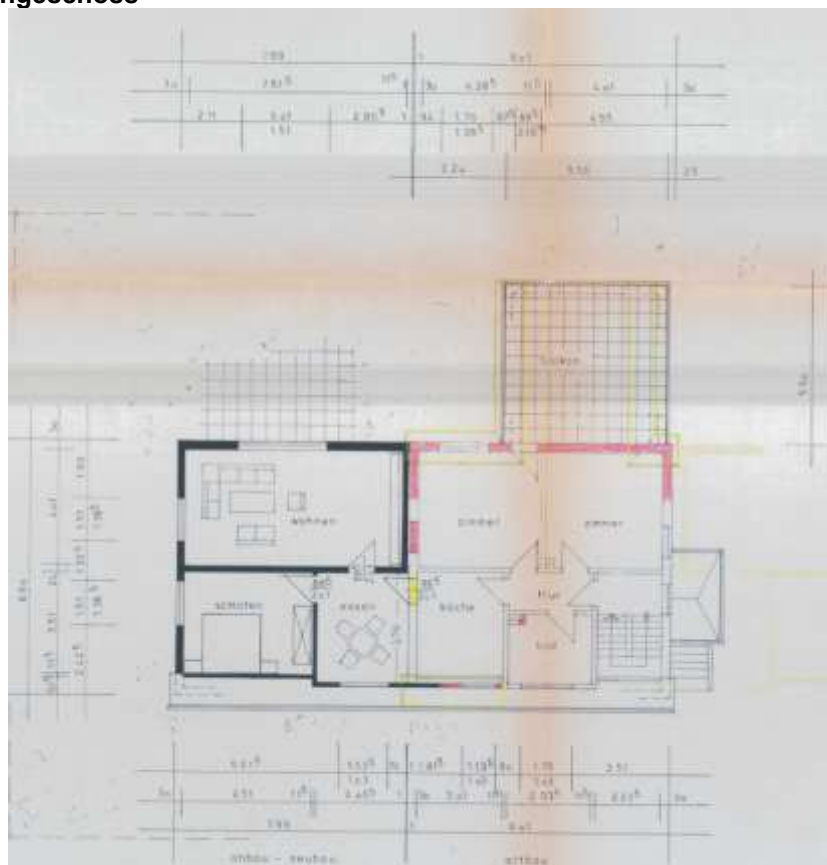
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 Braunschweig



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 08.04.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
 Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Feldstraße 5, 38279 Sehlde
 Gemarkung: 5468 (Sehlde), Flur: 13, Flurstück: 313/37



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00600172
 Teilmarkt: Bauland
 Bodenrichtwert: 55 €/m²
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Art der Nutzung	Umrechnungskoeffizient
Wohnbaufläche (W)	1,00
Dorfgebiet (MD)	0,75

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch
von Sehlde
Blatt 706,
BVZ lfd. Nr. 1

Gemarkung
Sehlde
Flur 13
Flurstück
313/37

Feldstraße 5, 38279
Sehlde

Bebauung
Einfamilien-
Reihenmittelhaus

Wohngebäude



Doppelgarage

Zweifamilienhaus







Doppelgarage



Außenanlage

