

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Wertermittlungsstichtag:	13.07.2022
--------------------------	------------

Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552 unter laufender Nummer 16 eingetragenen Grundstücke

Schuldner:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer **NZS 23 K 2/22**

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Teil A Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 9

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 92/2**, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche
Untere Dorfstraße 9, 3208 m²

Teil B Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 40

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 58/1, 58/2**, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche
Untere Dorfstraße 40, 3+1730 m²

Teil C Landwirtschaftsflächen

Gemarkung Drütte, Flur 4, **Flurstück 78**, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger, 9089 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 84**, Waldfläche, Im Kleinen Felde, 63 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 133**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn, 42 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 2, **Flurstück 73**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem H. Wege, 38378 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 7, **Flurstück 54**, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf, 19325 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 110/6**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl.Horn 11340 m²

Der <u>Verkehrswert (Marktwert)</u> des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag <u>rechnerisch ermittelt mit lfd. Nr.16 gesamt rd.: 785.950 Euro (unbelastet, ohne Berücksichtigung Eintragungen in Abteilung II im Grundbuch)</u>

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Teil A, Verkehrswert Untere Dorfstraße 9 ermittelt mit rd.: 274.000 Euro
(Verkehrswert abzüglich Altenteil Untere Dorfstraße 9 ermittelt mit rd.: 214.000 Euro)

Teil B, Verkehrswert Untere Dorfstraße 40 ermittelt mit rd.: 176.000 Euro
(Auf Grundlage einer Außenbesichtigung ist nur eine eingeschränkte Einschätzung möglich).

Teil C, Verkehrswert Landwirtschaftsflächen ermittelt mit rd.: 335.950 Euro

Teil A Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 9 (Denkmalschutz)

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 92/2**, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche
Untere Dorfstraße 9, 3208 m²

Bebauung: Wohnhaus, Lagergebäude, Scheune.



Wohnhaus



Scheune

Grundlage der Wertermittlung: **Außenbesichtigung.**

Teil A: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt:
Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16, Flur 1, Flurstück 92/2 mit rund **274.000** Euro
(**Verkehrswert abzüglich Altenteil** entspricht rd. **214.000** Euro) .

Teil B Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 40

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 58/1, 58/2**, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche
Untere Dorfstraße 40, 3+1730 m²

Bebauung: Wohnhaus, Stallgebäude, Unterstand.



Wohnhaus



Stall

Grundlage der Wertermittlung: **Außenbesichtigung.**

Teil B: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt:
Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16, Flur 1, Flurstück 58/1, 58/2 mit rund **176.000** Euro
(unbelastet).

Besichtigung:

Teil A+B nur Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung wurde jeweils nicht ermöglicht.
Es ist nur eine eingeschränkte Einschätzung insbesondere Gebäudezustand und Schäden u.a. betreffend!

Teil C Landwirtschaftsflächen

Gemarkung Drütte, Flur 4, **Flurstück 78**, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger, 9089 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 84**, Waldfläche, Im Kleinen Felde, 63 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 133**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn, 42 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 2, **Flurstück 73**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem H. Wege, 38378 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 7, **Flurstück 54**, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf, 19325 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 110/6**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl.Horn 11340 m²
Bebauung: Unbebaute Landwirtschaftsflächen.



Drütte, Flur 4, Flurstück 78



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 84



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 133



Fümmelse, Flur 2, Flurstück 73



Fümmelse, Flur 7, Flurstück 54



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 110/6

Teil C: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt:
Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16, Drütte Flur4,Flurstück78, Fümmelse Flur1 Flurstück 84, Fümmelse Flur1 Flurstück133, Fümmelse Flur2, Flurstück73, Fümmelse Flur7, Flurstück54, Fümmelse Flur1, Flurstück110/6 mit rund **335.950** Euro (unbelastet).

Vorbemerkung zur Gutachtenerstellung

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Hierbei ist zu unterscheiden nach) und 2 Hofstellen als Wohnbauland in voneinander unabhängigen Ortslagen innerhalb von Fümmelse. (Teil A und B) und Landwirtschaftsflächen, ein Flurstück im Ortsbereich von Fümmelse, die übrigen Flächen im Außenbereich in der Nähe von Fümmelse (Teil C).

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
16	Drütte	4	78	Waldfläche, Wasserfläche Heesanger	9089
	Fümmelse	1	58/1	Verkehrsfläche, Untere Dorfstraße	3
	Fümmelse	1	58/2	Gebäude- und Freifläche, Untere Dorfstraße 40	1730
	Fümmelse	1	84	Waldfläche, Im Kleinen Felde	63
	Fümmelse	1	92/2	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- u. Freifläche, Untere Dorfstraße 9	3208
	Fümmelse	1	133	Landwirtschaftsfläche, Hinter dem kl. Horn	42
	Fümmelse	1	73	Landwirtschaftsfläche, Hinter d. Hohen Wege	38378
	Fümmelse	1	54	Landwirtschaftsfläche, Im Raaf	19325
	Fümmelse	1	110/6	Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn	11340

Inhaltsverzeichnis

Gültig für das komplette Gutachten, bestehend aus den Teilen: A, B und C

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere 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 Grund 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

1. Vorbemerkung

Gültig für das komplette Gutachten, bestehend aus den Teilen: A, B und C

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen 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 2010/2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht 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 u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteilige 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 ist. 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 Gutachtenauftrags 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 Wertermittlungstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstige 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.

2. Angaben zum Auftrag

Gültig für das komplette Gutachten, bestehend aus den Teilen: A, B und C

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Wolfenbüttel, Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel				
Auftrag	Beschluss vom 04.05.2022 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.				
Angaben zu dem beauftragten					
Bewertungsobjekt	Grundbuch von Fömmelse Blatt 1552 <u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16</u>				
Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
16	Drütte	4	78	Waldfläche, Wasserfläche Heesanger	9089
	Fömmelse	1	58/1	Verkehrsfläche, Untere Dorfstraße	3
	Fömmelse	1	58/2	Gebäude- und Freifläche, Untere Dorfstraße 40	1730
	Fömmelse	1	84	Waldfläche, Im Kleinen Felde	63
	Fömmelse	1	92/2	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- u. Freifläche, Untere Dorfstraße 9	3208
	Fömmelse	1	133	Landwirtschaftsfläche, Hinter dem kl. Horn	42
	Fömmelse	1	73	Landwirtschaftsfläche, Hinter d. Hohen Wege	38378
	Fömmelse	1	54	Landwirtschaftsfläche, Im Raaf	19325
	Fömmelse	1	110/6	Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn	11340
Geschäftsnummer	NZS 23 K 2/22				
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.				
Hinweis zu personenbezogenen					
Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.				
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.				
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.				
Ortsbesichtigung	02.06. und 13.07.2022				
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Nur der Sachverständige. Der Schuldner erschien jeweils nicht zu den festgesetzten Terminen.				
Wertermittlungstichtag	13.07.2022, Tag der letzten Ortsbesichtigung.				
Qualitätsstichtag	13.07.2022				

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter Angaben oder Unterlagen wurden auf schriftliche Anfrage nicht übermittelt.

Aufgrund des äußeren Eindrucks kann angenommen werden, dass die Gebäude zum Wertermittlungstichtag bewohnt bzw. genutzt werden.

Miet- und Pachtverhältnisse, bzw. entsprechende Verträge Mietverträge sind nicht bekannt, bzw. wurden nicht vorgelegt.

Gewerbebetrieb Nach dem äußeren Anschein wird davon ausgegangen, dass eine gemischte Nutzung vorliegt. Wohnnutzung und Landwirtschaftlicher Betrieb. Angaben über einen Gewerbebetrieb der aktuell betrieben wird liegen nicht vor.

Maschinen und Betriebseinrichtungen Es ist nicht bekannt, ob in den Gebäuden Maschinen o.ä. Betriebseinrichtungen vorhanden sind. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. Dies kann nur eine unvollständige Feststellung darstellen. Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten außerhalb der Gebäude, kann jedoch keine abschließende Einschätzung erfolgen. Siehe auch Erläuterungen unter 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen: Auskunft Landkreis Wolfenbüttel:
Es bestehen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.
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.

Auskunft Bauamt Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:
- Ausbau einer Garage, Untere Dorfstraße 40 vom 14.9.1955
- Neubau eines Lagerschuppens mit Garage, Dorfstr. 9 vom 11.4.1986..

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

Energieausweis Altlasten Ein Energieausweis lag nicht vor.
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Gebäudeversicherung Angaben und/oder Unterlagen über eine Gebäudeversicherung wurden nicht vorgelegt und nicht bekanntgegeben.

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Teil A

Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 9 (Denkmalschutz)

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 92/2**, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 9, 3208 m²

Bebauung: Wohnhaus, Lagergebäude mit Garage, Scheune.



Wohnhaus



Scheune

Grundlage der Wertermittlung: **Außenbesichtigung.**

Teil A: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt:
Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16, Flur 1, Flurstück 92/2 mit rund **275.000** Euro
(unbelastet). Weiteres siehe unter 16. u. 17.: Wertermittlung Altenteil.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz

Grundbuch von Fümmelse
Blatt 1552

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung Fümmelse
Flur 1
Flurstück 92/2
Landwirtschaftsfläche,
Gebäude- und Freifläche: Untere Dorfstraße 9
Größe 3208 m²

Tatsächliche Nutzung: 1153 m² Grünland, 2055 m² Gebäude- und Freifläche
Land und Forstwirtschaft

Bebauung

Es liegen nur sehr eingeschränkt Unterlagen in der Bauakte vor. Die Angaben zu den Gebäuden erfolgen auf Grundlage unbestätigter Annahmen.

A - Wohnhaus in Fachwerkkonstruktion (Annahme Zweifamilienhaus)

Baujahr: nicht bekannt, Annahme: um/vor 1900

Wohnfläche: ca. 288 m² (EG+OG. DG nicht ausgebaut)

B – Lagergebäude mit Garage, massive Bauweise

Baujahr: 1986 nach Aktenlage

Nutzfläche: ca. 308 m² (EG+DG)

C – Scheune, Lager (Landwirtschaftliches Gebäude), Fachwerkkonstruktion

Baujahr: nicht bekannt, Annahme: um/vor 1900

Nutzfläche: ca. 417 m² (EG+DG)

Die Flächenangaben erfolgen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Wertermittlungstichtag: 13.07.2022

Bewohnung / Vermietung

Aufgrund des äußeren Eindrucks kann angenommen werden, dass die Gebäude zum Wertermittlungstichtag bewohnt bzw. genutzt werden.

Angaben des Eigentümers/Schuldners:

Liegen trotz schriftlicher Anfrage nicht vor.

Miet- und Pachtverhältnisse, bzw. entsprechende Verträge wurden auch auf Anfrage nicht vorgelegt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Somit ist nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung möglich.

Denkmalschutz

Für das Haus Nr,9 besteht Denkmalschutz als Einzeldenkmal.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Fömmelse Blatt 1552

Detailliert siehe .A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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

Ort/Einwohnerzahl

Fömmelse als Stadtteil von Wolfenbüttel liegt im Landkreis Wolfenbüttel und besitzt rd. 2600

Einwohner.

Verkehrslage

Fämmelse liegt in ca. 1 km Entfernung zur A 36 in der Nähe von der Stadt Wolfenbüttel.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfenbüttel 2,5 km,
13 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist in Wolfenbüttel vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A36 über Landstraßen in ca. 1 km Entfernung.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen.

Ärztliche Versorgung

In Fämmelse nicht ausreichend vorhanden. Ausweichen auf Wolfenbüttel, dort ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nicht bedeutsam vorhanden. Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Wolfenbüttel vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im zentralen Ortsbereich, in einem Gebiet mit gemischter, überwiegender Wohnnutzung gelegen. Verbindungen mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In der Umgebung überwiegend Wohngebäude.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Zufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

3.4.1 Laufende Nummer 16: Flurstück 92/2

⌋
Bebauung/Nutzung: Wohnhaus, Lagergebäude, Scheune.
Grundstücksform: Unregelmäßig Form.

Größe: 3208 m², Flächengröße ausreichend nutzbar im allgemeinen Vergleich.

Größte Abmessungen ca. Länge bis 90 m, Breite bis 68 m.

Ver-/Entsorgung Öffentliche Anschlüsse für: Strom, Wasser, Abwasser, Gas ist
nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung: direkte Zufahrtmöglichkeit

Topographie In etwa eben in der Fläche. Sonstige auffällige Höhenversprünge sind
augenscheinlich nicht bedeutsam erkennbar bzw. können nicht abschließend
eingeschätzt werden.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige
Setzungserscheinungen, soweit erkennbar.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

- nur Flurstücke 54 Flur7 u. 73 Flur2 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 21.06.1939...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 92/2 Flur 1 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht). Bewilligung vom 05.06.1963 ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.6 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 22.04.1965 ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 73 Flur 2 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 13.04.1972 ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht). Bewilligung vom 01.04.1974 ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 78 Flur 4 Drütte belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 17.03.1975 ...

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 bis 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Altenteil gemäß Bewilligung vom 19.06.1992). Bewilligung vom 19.06.1992 ...

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 24.03.1965 ...

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 08.03.1972 ...

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 15.02.1971...

Lfd. Nr. 11 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 29.02.1972...

Lfd. Nr. 14 der Eintragungen, lfd. Nr. 16 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 2/22). Eingetragen am 10.02.2022.

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.

Eine weitere Recherche wurde nicht durchgeführt, ein Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft des zuständigen Bauamtes:
Es sind keine Baulasteintragungen vorhanden.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft des zuständigen Bauamtes:
Es besteht für Haus-Nr. 9 als Einzeldenkmal.
Für die übrigen Grundstücke wurde auf Anfrage keine Eintragungen zum Denkmalschutz bekannt gegeben.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:
Teil A und B im Gutachten, Untere Dorfstraße 9 und 40
Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB.
Einordnung: MD, Dorfgebiet .
Teil C im Gutachten:
Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden, Beurteilung gemäß §35 BauGB, Lage im Außenbereich.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Teil A und B:
Baureifes Land (baulich nutzbar)
Teil C:
Landwirtschaftsflächen, kein Bauland.

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, zurzeit dass keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen. Es wurden auf Anfrage keine gegenteiligen Mitteilungen gemacht. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt.

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 Fümmelse Blatt 1552, **Untere Dorfstraße 9 in 38304 Fümmelse**, besteht aus dem Flurstück 92/2, Flur 1, Gemarkung Fümmelse.
Die Bebauung besteht aus einer Hofstelle mit einem Wohngebäude, Lagergebäude mit Garage und einer Scheune mit Durchfahrt.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung

Das Grundstück wurde im Bereich des Hauszuganges betreten. Da der Eigentümer zu den Besichtigungsterminen nicht erschien wurde eine Innenbesichtigung der Gebäude somit nicht ermöglicht.
Somit ist nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

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

Die Angaben zu den Gebäuden betreffend Nutzung, Größen und Flächen, Schäden u.a. beruhen auf Annahmen mit Grundlage einer äußeren Begutachtung.

5.3 A – Wohnhaus in Fachwerkkonstruktion, Einzeldenkmal (Annahme 2 Wohnungen)

Baujahr:	nicht bekannt, Annahme: vor/um 1900
Nutz-/Wohnfläche:	ca. 288 m ² (EG+OG)
Besichtigung:	<u>Nur Außenbesichtigung.</u>
Gebäudeart Einordnung:	Zweifamilienhaus, Annahme: Erd-, Ober- und Dachgeschoss ohne Ausbau
Nutzung:	Annahme: 2 Wohnungen.
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht bedeutsam unterkellert
Erdgeschoss	wohnen.
Obergeschoss	wohnen
Dachgeschoss	Dachraum, augenscheinlich nicht ausgebaut.
Außenwände	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Natursteinsockel.
Fassade:	Fachwerk mit Sichtmauerwerkgefachen, Teilbereich Ziegelbehang.
Wärmeschutz	Nordfassade teils sanierungsbedürftig. nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1980.
Dach	Satteldach, Krempziegeleindeckung um 1990.
Wärmeschutz	Gaube: keine Gaube. Dachdämmung wenn vorhanden vor 1990.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast.
Rollläden:	Einordnung Ausführung: um 1990. nicht vorhanden
Haustür:	Holzelement. Einordnung Ausführung: mittel.
Innenwände	Fachwerk, ausgemauert, Mauerwerk o.ä.
Innentüren	Oberflächen: nicht bekannt. nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Einordnung Ausführung: fiktiv einfacher. Annahme:
Deckenflächen:	Holzbalken evtl. mit Deckeneinschub aus Lehm u.a.in den Geschossen.
Treppen	nicht bekannt. nicht bekannt.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	Wand: nicht bekannt.
Bad EG :	nicht bekannt.
WC OG:	nicht bekannt.
Heizung	nicht bekannt

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	nicht bekannt. Fiktiv nutzungstypische Standardinstallationen. Ausführung: teils nicht zeitgemäß.
Grundrissgestaltung Balkon:	Nicht bekannt. nicht vorhanden soweit einsehbar.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1990 Außenwand: vor 1980 Fenster: vor 1990 Gesamt baujahrtypisch einfache bis mittlere Ausstattung ohne von außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere nicht die letzten 10-15 Jahre betreffend.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	um 1990 – Außenwandsanierung in Teilbereichen. Eingangsseite Gefache neu ausgemauert, Fachwerk teils erneuert.
Instandhaltung	Augenscheinlich überwiegend ausreichende Instandhaltung, in Teilbereichen vernachlässigt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung. Standardstufe im Mittel: 2,0

5.4 B – Lagergebäude mit Garage u.a., massive Bauweise

Baujahr:	1986
Nutzfläche ca.:	206 m ² (EG+DG)
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Kaltlager.
Nutzung:	Lager, Garage u.ä.
Geschosse:	
Kellergeschoss	Annahme: nicht vorhanden
Erdgeschoss	Lager, KFZ-Stellplätze.
Dachgeschoss	Lager.
Außenwände	Mauerwerk.
Fassade:	Mauerwerk unverkleidet,
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Krüppelwalmdach, Ziegeleindeckung.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Fenster u. Außentüren	
Fenster	Holzelemente soweit einsehbar.
Tore:	2 Rolll Tore.
Innenwände	nicht bekannt Oberflächen: nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	massiv o. Holzbalkenkonstruktionen.
Fußböden/Bodenbelag:	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt (Wasseranschluss o.ä.).
Heizung	nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung	nicht bekannt.
Instandhaltung	Augenscheinlich überwiegend ausreichende Instandhaltung. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung. Standardstufe im Mittel: 2,5

5.5 C – Scheune, Fachwerkkonstruktion

Baujahr:	nicht bekannt, Annahme: vor/um 1900
Nutzfläche:	ca. 417 m ² (EG+DG)
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Landwirtschaftliches Gebäude/Kaltlager.
Nutzung:	Lager o.ä.
Geschosse:	
Kellergeschoss	Annahme: nicht vorhanden
Erdgeschoss	Lager.
Dachgeschoss	Lager.
Außenwände	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Natursteinsockel.
Fassade:	Fachwerk mit Sichtmauerwerkgefachen.
Wärmeschutz	kein zusätzlicher Wärmeschutz.
Dach	Satteldach, Krempziegeleindeckung, zufriedenstellender Zustand.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Fenster u. Außentüren	
Fenster	nicht vorhanden soweit einsehbar.
Tore:	2 Holz-Schiebetore, einfach. Durchfahrt.
Innenwände	nicht bekannt Oberflächen: nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion.
Fußböden/Bodenbelag:	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt (Wasseranschluss o.ä.).
Heizung	nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	nicht bekannt.
Instandhaltung	Augenscheinlich überwiegend zufriedenstellende nutzungstypische Instandhaltung. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

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

Mängel und Schäden:

A – Wohnhaus

- Nordfassade mit Putzabplatzungen, Sandsteinsockel mit Abplatzungen, sanierungsbedürftig.
- Gefache sind in Teilbereichen sanierungsbedürftig.
- Seiteneingangstür aus Holz ist oberflächlich verwittert, Neuanstrich erforderlich.

Einschätzung des Sachverständigen, soweit von außen erkennbar.

Modernisierungsgrad

(In Anlehnung an Punktetabelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

A - Wohnhaus:	7 Punkte, kleine Modernisierungen bis mittlerer Modernisierungsgrad.
B - Lagergebäude	nicht modernisiert
C - Scheune	nicht modernisiert

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

A - Wohngebäude	Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung, teils nicht zeitgemäß. Standardstufe mit Gewichtung: 2,0 (1,0-3,0) im Mittel.
B - Lagergebäude	Einfache Ausstattung, baujahr- u. nutzungstypisch.
C - Scheune	Einfache Ausstattung, baujahr- u. nutzungstypisch.

5.7 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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, hochwertig.

A - Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	überwiegend baujahrtypisch.

B-C Lagergebäude u.ä - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	überwiegend baujahrtypisch.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

5.8.1 Laufende Nummer 16, Flurstück 92/2 – Wohnbaufläche, Grünlandfläche

Bebauung/Nutzung:	Wohnhaus, Lagergebäude, Scheune
Ver-/Entsorgung	Öffentliche Anschlüsse für: Strom, Wasser, Abwasser, Gas ist nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung: direkte Zufahrtmöglichkeit

Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich an das Straßenniveau anschließend.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster.

Einstellplätze	ausreichend möglich.
Einfriedung	Maschendrahtzaun, sonstige einfache Metallkonstruktion. Weiteres ist nicht bekannt.
Terrasse	vorhanden, befestigt ohne Überdachung.
Gartengebäude u.a.	nicht bekannt.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- u. Baumanpflanzung.
Instandhaltung	Zufriedenstellend gepflegt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaßte Zeichnungen lagen nicht vor.

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 und BRI – Bruttorauminhalt für Abbruchkosten

Berechnung **BGF**

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
 je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar

Wohnhaus

Geschoss	Länge,m	Breite,m	BGF,m²	3GF,Summe,m²	BGF,rd. m²
Kellergeschoss	Annahme:	nicht unterkellert			
=				0,00	
Erdgeschoss	18,75	10,25	192,19		
=				192,19	
Obergeschoss	18,75	10,25	192,19		
=				192,19	
Dachgeschoss	18,75	10,25	192,19		
=				192,19	
Dachboden	18,75	4,00	75,00		
(zu 50 % angerechnet da nur sehr eingeschränkt nutzbar)			x 0,5 =	37,50	
	BGF =			614,06	<u>614,00</u>

Lagergebäude mit Garage (Halle)

Geschoss	Länge,m	Breite,m	BGF,m²	3GF,Summe,m²	BGF,rd. m²
Kellergeschoss		nicht unterkellert			
=				0,00	
Erdgeschoss	7,50	20,50	153,75		
=				153,75	
Dachgeschoss	7,50	20,50	153,75		
=				153,75	
Dachboden	0,00	0,00	0,00		
(ohne Anrechnung da nicht nutzbar, Höhe First unter 1,25m)				0,00	
	BGF =			307,50	<u>308,00</u>

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß durch den Sachverständigen : nicht möglich
- . Maße / Flächen aus vorliegenden Zeichnungen : nur sehr eingeschränkt vorhanden
- . Liegenschaftskarte

Berechnung mit Nutzflächenfaktor

Da keine oder nur sehr eingeschränkt Grundrisszeichnungen vorliegen, eine Innenbesichtigung und somit ein örtliches Aufmaß der Raummaße nicht möglich war,

wird die Nutz-/ bzw. Wohnfläche mithilfe eines Nutzflächenfaktors ermittelt.

Hierbei wird von der berechneten Bruttogrundfläche (BGF) der betreffenden Geschosse, ein pauschaler Abschlag für Wandanteil und evtl. Verkehrsflächen (bei Mehrfamilienhäusern u.ä.) außerhalb der Nutzungseinheiten

Nachfolgend wird der errechnete Wert BGF mit folgendem Faktor gemindert:

(der Faktor wird aufgrund Erfahrungswerten des Sachverständigen pauschal eingesetzt)

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet. (Pauschaler Abzug s. nachf.)

(Pauschaler Abzug siehe nachfolgend DG-Abzug Schrägen)

Der Nutzflächenfaktor wird in diesem Bewertungsfall eingesetzt mit ca.:

Wohn-/Nutzfläche ohne allgemeines Treppenhaus.

Nutzung: Einfamilienhaus

Faktor	EG,OG, DG	0,75	(entspr. Abschlag in %	0,25
Faktor	DG Abzug Schrägen)	0,60	(entspr. Abschlag in %	0,4

Berechnung Wohnfläche

A	Zweifamilienhaus				
Geschoss	BGF	Faktor		Wohnfläche, m²	
EG	192,19	0,75		144,14	
OG	192,19	0,75		144,14	
DG	nicht ausgebaut			0,00	
Summe	Wohnfläche		ca.:	288,29	
			gerundet	288,00	m²
B	Garage mit Lager (Halle)				
Geschoss	BGF	Faktor		Nutzfläche, m²	
EG	153,75	0,85		130,69	
DG	126,00	0,60		75,60	
Summe	Nutzfläche		ca.:	206,29	
			gerundet	206,00	m²
C	Scheune				
Geschoss	BGF	Faktor		Nutzfläche, m²	
EG	189,00	0,85		160,65	
DG	189,00	0,60		113,40	
Summe	Nutzfläche		ca.:	274,05	
			gerundet	274,00	m²

Anmerkung:

Aufgrund der Verwendung des vorbeschriebenen Nutzflächenfaktors ist nur eine ungefähre Angabe der Wohn- bzw. Nutzflächen möglich !

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne, unter Vorbehalt einer Nachprüfung durch ein örtliches Aufmaß.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Hofstelle mit Wohnhaus, Lagergebäude und Scheune

Die zu bewertende Lage in Fummelse.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht sind unter 10.2. nur eine Mietpreisübersicht für Wohnungen veröffentlicht.

Die Grundstücksmarktdaten: Mieten /Pachten, sowie der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West wird soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Mietübersicht für den Landkreis Wolfenbüttel

(Quelle: Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 2022) zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete bzw. Mietspannen)

Baualtersklasse: bis 1971 (Entspricht in etwa dem fiktiven Baujahr der Wohnungen)

Bereich: Bad Harzburg u.a.

Ausstattung: keine Angabe

Wohnfläche: 81-100 m²

Spanne/Mittelwert = 4,60 bis 5,95 €/m², Mittelwert 5,55 €/m².

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Siehe nachfolgende Zusammenstellung, Grundlage Einschätzung:

Lage: Stadt Wolfenbüttel

Wohnnutzung: wird zufriedenstellend eingeschätzt, zentrumsferne Lage im Stadtteil.

Ausstattung: Einfach, teils mittel

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag				
	Flurstück	92/2	Untere Dorfstraße 9	
	Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt , auf Grundlage:			
	Angaben des Schuldners:		liegen nicht vor.	
	Mietverträge:		liegen nicht vor.	
	<u>Es werden fiktive Mietangaben nach sachverständiger Einschätzung in die Berechnung eingesetzt.</u>			
	Nutzung	Wohnfläche m²/	Nettokaltmiete pro m²	Nettokaltmiete Euro monat.
	Hofstelle, bebaut mit:	Wohnhaus, Lagergebäude mit Garage und Scheune		
	<u>Fiktive Einschätzung des Sachverständigen</u>			
	auf Grundlage des äußeren Eindrucks.			
	Instandhaltung:	durchschnittlich gepflegt		
	Modernisierungsbedarf:	in Teilbereichen modernisierungsbedürftig.		
	<u>Wohnhaus:</u>			
1	Wohnung 1 - EG	144,00	4,00	576,00
2	Wohnung 2 - OG	144,00	4,00	576,00
3	Lager mit Garage (Halle)	206,00	2,00	412,00
4	Scheune	274	1,50	411,00
	Summe :	768,00		1.975,00
	Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt :		Euro	1.975,00

Anmerkung:

Die Gebäude konnten innen nicht eingehend besichtigt werden, da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde.

Es wird unbestätigt von den vorbezeichneten Nutzungen ausgegangen.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der langfristig erzielbare Mietertrag.
 Dies bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

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, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohnhaus

Baujahr um 1900.
 Alter Ursprung älter 70 Jahre
 DWG 70 Jahre
 RND 25 Jahre bei mittlerem Modernisierungsgrad: 7 Punkte

Lagergebäude mit Garage

Baujahr 1986
 Alter Ursprung 36 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 25 Jahre

Scheune

Baujahr um 1900
 Alter Ursprung älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 15 Jahre

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen, insbesondere des Bauzustandes. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Relative Bestimmung der Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag	

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

Das Modell 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.

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	Untere Dorfstraße 9
Baujahr:	um 1900	Alter rd.: älter 70 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: um 1900 Mod. Alter 1965 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 Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	7

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Wohnhaus					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bew ertungsobjekt					
Modernis.-Grad	7	Punkte			
Alter:		Jahre			
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	25		Jahre		

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werte der Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte der anerkannten Fachliteratur (Quelle: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, u.a.).

Der Liegenschaftszins wird angepasst eingeschätzt im Mittel rd.: 5,0 %

für Mischnutzung.

Die Einschätzung erfolgt nach Auskunft durch den zuständigen Gutachterausschuss.

Veröffentlichte Werte liegen nicht vor, aufgrund der besonderen Nutzungsart.

Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte angepasst:

spezielle Nutzungskonstellation, schwierige Vermietbarkeit, Restnutzungsdauer wirken sich erhöhend auf den Liegenschaftszins aus.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis-
 angesetzt mit **rd.: 29%**

Bewirtschaftungskosten		Stand 2022		Untere Dorfstraße 9	
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015					
Angaben Bewertungsobjekt:		Mischnutzung Hofstelle, wohnen und Gewerbe			
		Monatl. Netto-Kaltniete/P	1.975		
		Jahres-Netto-Kaltniete rd	23.700	Euro	
	Nutzfläche rd.:	768		m²	
Verwaltungskosten:					
Gewerbegründstück mit Nutzung: Wohn- u. Geschäftshaus		3	% des Jahresrohertrages		
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:			711	Euro	
Instandhaltungskosten:					
Gewerbliches Objekt, einfacher/mittlerer Standard Nutzfläche		6,10	Euro/m²	(50% von 12,20 € im Mittel)	
		768	m²		
Entspricht Instandhaltungskosten:			4.685	Euro	
Mietausfallswagnis:					
Gewerbliches Objekt min. 4%		6	%	erhöht da spezielle Nutzung	
Jahres-Netto-Kaltniete:		23.700			
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:				1.422	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:				6.818	
Bewirtschaftungskosten		im Mittel:		29	%

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 Beschaffenheiten 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)

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.

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.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2021, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Teil A und B im Gutachten:

Das Ertragswertverfahren wird durchgeführt

Die Ermittlung des Ertragswertes wird als zutreffende Bewertungsgrundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eingesetzt, da es sich in diesem Bewertungsfall am ehesten um eine ertragsorientierte Konzeption handelt.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

Da für die zu bewertende Mischnutzung keine Auswertungen über erforderlich anzuwendende Sachwertfaktoren vorliegen. Zur annähernden Plausibilisierung wird der Sachwertfaktor individuell nach sachverständiger Einschätzung fiktiv angepasst.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten.

Das Vergleichswertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit liegen auch in den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten nicht vor. Zur annähernden Plausibilisierung werden die Vergleichsfaktoren individuell nach sachverständiger Einschätzung eingesetzt.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten.

Teil C im Gutachten:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt,

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegebenen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,

da eine Bebauung o.ä. auf dem Grundstück nicht vorhanden ist.

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.

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: A				
Gebäudeart:	Wohnhaus	Typ:	1.31	
Baujahr:	um 1900	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	720	39	0,39	281
2	800	52	0,52	416
3	920	9	0,09	83
4	1105	0	0,00	0
5	1385	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	780

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: B				
Gebäudeart:	Landw irtsch. Gebäude	Typ:	16.1	
Baujahr:	1986	GND, Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	350	70	0,70	245
Abschlag	für einfache Bauw eise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				245

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung vereinfacht		(BGF x Kostenkennwert - Alterminderung.)		
Grundlage: NHK 2010 u. Modell Grundstücksmarktbericht				
Scheune/Lager		Typ	18.5	Jahre
Baujahr:	um/vor 1900	GND/Jahre	60	Jahre
Alter in Jahren =	älter 60	Altersw ertminderung in %, linear =		Baupreisindex
GND in Jahren =	60		75	2010 = 100 / Mai.2022 =
RND in Jahren =	15	Faktor =	0,25	
Berechnung Sachwert				
Typ 18.5 Landw .Mehrzw eckhalle		Stufe 3= 230 €/m², Abschlag ca.-45% f.einfache Konstruktion		
Kosten €/m² BGF		Baupreisindex		
120	x	1,677	=	201
BGF, m²	Kosten €/m² BGF	Summe	Faktor Altersmindrg.	Summe, Euro
417,00	201	83.917	0,25	20.979
Sachwert			in Euro:	20.979

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010	
Untere Dorfstraße 9		u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Wohnhaus 2 Wohnungen	Nebengebäude Lager mit Garage
Konstruktion		Fachwerk	massiv
Geschosse		EG,OG,DG nicht ausgebaut	EG,DG
Nutzungsart		wohnen	Lager,Kfz-Stellplätze
Baujahr -Ursprung	Annahme um:	1900	1986
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	älter 70	36
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		25	25
NHK 2010 - Typ :		1.32	16.1
Ein- bis Zweifamilienhaus, freistehend			Lagergebäude,Kaltlager
Standardstufe		im Mittel 2,0	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		614	308
Kostenkennwert €/m²		780	350
Anpassung:		663	245
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /Aug.2022 1,677	1,677	1,677
wohnen			
Summe:		682.326	126.546
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		25/70	25/60
Abschreibung linear, Angabe in %		64,00	58,00
entspricht Faktor :		0,36	0,42
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		245.638	53.149
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Bauteile		0	0
Summe		245.638	53.149
Vorläufiger Gebäudesachwert		245.638	53.149

9.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Marktanpassung

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)

In diesem Fall liegen Auswertungen im Grundstücksmarktbericht nur für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Wenn kein Marktanpassungs-/Sachwertfaktor vorliegt, dann Anpassung auf Grundlage weiterer Fachliteratur bzw. in Anlehnung an andere Auswertungen und nach sachverständiger Einschätzung.

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für Gewerbliche Nutzungen, Mehrfamilienhäuser oder sonstige Mischnutzungen im Bereich des Landkreises Wolfenbüttel sowie in anderen Landkreisen liegen im Grundstücksmarktbericht nicht vor.

Marktanpassungsfaktor mit fiktiven Korrekturfaktoren nachfolgend:

Vorläufiger Marktanpassungsfaktor fitktiv: 0,90		
Grundlage Sachwert und Bodenrichtwert in Anlehnung an Faktoren Auswertungen Ein- und Zweifamilienhäuser.		
Es liegen nur Auswertungen für Ein- u. Zweifamilienhäuser u.ä. vor, nicht aber für Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche und Mischnutzungen.		
Nachfolgend werden durch den Sachverständigen Anpassungen vorgenommen.		
Anpassungsfaktoren in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten:		
. Fiktive Einschätzung Sachverständiger wie vor beschrieben:		<u>Werte Grundlage:</u>
. Korrekturfaktor Wohnfläche	1,08	288 m²
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,97	25 Jahre
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,95	1,8 i.Mi.
. Korrekturfaktor Lage im Kreis:	1,00	1,00
. Korrekturfaktor Verkäuflichkeit: Objekt speziell	0,60	sehr schwierig
Marktanpassungsfaktor mit Korrekturen =	0,54	Fiktiver Faktor

Abschlag fiktiv für schwierige Verkäuflichkeit aufgrund der Besonderheit der Nutzungskonstellation, damit verbundene Lage und der Restnutzungsdauer.

Gewählter Sachwertfaktor (Marktanpassung) siehe fiktiver Faktor.

Anmerkung:

Da keine Auswertungen für Gewerbeobjekte, Mehrfamilienhäuser u.ä. vorliegen, kann der eingesetzte Faktor nur einen ungefähren Anhalt bieten.

9.4 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch	Fummelse
		Blatt	1552
Untere Dorfstraße 9		Teil fld. Nr.16 im Grundbuch	
	Nutzung: Hofstelle		
	Wohnbauland, bebaut und Hausgarten.	Laufende Nummer	16
		Flur	1
	Aufgeteilt in: Wohnbauland und Grünland	Flurstück	92/2
		Größe in ²:	3.208
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert		
1.1	Flurstück	92/2	196.955
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	15.000
3	Gebäude		
3.1	Wohnhaus		245.638
3.2	Lagergebäude mit Garage		53.149
3.3	Scheune/Lager		20.979
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		531.721
	Marktanpassungsfaktor :	0,54	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		285.757
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-5.500
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	280.257

Bei den eingesetzten Werten sind insbesondere der Anpassungsabschläge ist zu beachten, dass hier nur unbestätigte Annahmen getroffen werden können.

Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen; dass die Gebäude und die Grundstücke wie beschrieben nutzbar sind.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten. Siehe Erläuterung unter 8.3

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden:

A – Wohnhaus

- Nordfassade mit Putzabplatzungen, Sandsteinsockel mit Abplatzungen, sanierungsbedürftig.
- Gefache sind in Teilbereichen sanierungsbedürftig.
- Seiteneingangstür aus Holz ist oberflächlich verwittert, Neuanstrich erforderlich.

Weitere Schäden insbesondere in den Gebäudeinnenbereichen können nicht ausgeschlossen werden.

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

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: **5.500 Euro**.

(Unter Vorbehalt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde)

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 **noch 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.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Verweis auf 16.1. im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

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.

Im Grundstücksmarktbericht werden unter 9.2.3.1 Sachwertfaktoren, pauschale Wertansätze im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

11.1 Laufende Nummer 16, Flurstück 92/2 – Wohnbauland, Grünlandfläche

Bauliche Außenanlagen, mittlere Anlage. Pauschal rd.: 15.000 Euro.

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 01.01.2022 = **mittlere Lage) 95,- €/m² für MD**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MD
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	

Bebauungsplan:	§34 BauGB
Art der Festsetzungen/Einordnung:	Einordnung MD.
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:	
21erermittlungstichtag	= 13.07.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= MD
beitrags- und abgaben-	
rechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= mittel
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= einfacher in dem Bereich
Grundstücksfläche	= siehe nachfolgend

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 Wertermittlungstichtags 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

Einschätzung: Größe. Zu- / Abschlag: siehe nachfolgend

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktberichtes bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne, bzw. bereits berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bei der Wertermittlung wurde der Flurstücksnachweis zugrunde gelegt. Dieser weist als tatsächliche Nutzung aus:

1153 m² Grünland und 2055 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft.

Ein entsprechende Flächenunterteilung der Nutzungen und entsprechender anzusetzender Bodenwerte wurde durchgeführt.

Bodenwert		Untere Dorfstraße 9	
Grundbuch:	Fümmelse	Blatt:	1552
Lfd. Nummer	16	Gemarkung:	Fümmelse
Flur	1	Flurstück	92/2
Nutzung	wohnen	Größe	3208 m ²
B-Plan	§34 BauGB	Bebauung	Wohnbebauung
Unterteilung erforderlich in:		Gebäude- und Freifläche	2055 m ²
(gemäß Angabe Flurstücksnachweis)		Grünland	1153 m ²
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			
Erläut.			
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			
Angrenzend an Bodenrichtwert :			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	13.07.2022	x 1,00
Bewertungsgrundstück			
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Erläut.			
Lage	mittel	mittel	x 1,00
GFZ		mittel	x 1,00
Fläche (m ²)		3.208	x siehe 4.
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktbericht soweit Auswertung vorhanden		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der Nutzung	MD	W	x 1,00
Vollgeschoss		2	x 1,00
Bauweise	mittel		x 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00
Anpassungsfaktor gesamt :			
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert Euro/m ² = 95,00			
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. Euro - 0,00			
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis Euro/m ² = 95,00			
Wohnbauland ohne Einschränkung			
Grünland			
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Erläut.			
Grundstücksfläche gesamt :			
Grundstücksfläche unterteilt in :			
Wohnbauland ohne Einschränkung			
Berechnung: Angabe Flurstücksnachweis			
Bodenwert €/m ² = 95,00			
Grünland Angabe Flurstücksnachweis			
Bodenwert €/m ² = 1,50			
Bodenwert gesamt :			
= 196.955 Euro			

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
		Untere Dorfstraße Nr. 9	
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt , siehe detailliert unter 7.1			
Nutzung	Nutzfläche ca. m²	Nettokaltmiete pro m²	Nettokaltmiete gesamt monat.
2 Wohnungen	288,00	4,00	
Halle mit Garagenplätzen u. Lagerfläche	206,00	2,00	
Scheune mit Lagerfläche o.ä. detailliert siehe unter 7.1, 7.2	274,00	1,50	
Nettokaltmiete monatlich gesamt :			1.975,00

Ermittlung des Ertragswertes		
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
	Art	Betrag /Euro
1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.: 1.975,00	23.700,00
2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Mehrfamilienhausnutzung Bewirtschaftungskosten, %: 29 Faktor: 0,71	16.827,00
3	Liegenschaftszins in %: 5,0 Mischnutzung Hofstelle Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Jahre Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen i.R.d. erf. Instandhaltung Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel: 25 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 14,09 (Tabellenwert: RND/Zinssatz)	
5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in %: 5,0 Faktor: 0,050 Bodenwert, Euro: 196.955 Bodenwertverzinsung, Euro: 9.847,75	6.979,25
6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	98.337,63
7	zuzüglich Bodenwert	196.955,00
9	vorläufiger Ertragswert:	295.292,63
10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug:	-5.500,00
11	Vorläufiger Ertragswert Euro:	289.792,63

Besonderheiten:	
. Keine Innenbesichtigung	Wagnisabschlag
. Mängel und Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. Faktor nach sachverständiger Einschätzung c.a:	
	0,95
Ertragswert mit Wagnisabschlag	Euro 275.303,00

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,
 Zur annähernden Plausibilisierung werden die Vergleichsfaktoren individuell nach sachverständiger
 Einschätzung eingesetzt.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten. Siehe Erläuterung unter 8.3

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)				
Bewertungsobjekt, Lage Bebauung	Fömmelse Einfamilienhaus (Hofstelle)	Untere Dorfstraße	9	
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj.	1960	
Baujahr :	1900	Alter in Jahren:		
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 25	bei GND, Jahre:	70	
Wohnfläche, m² :	288,0			
Bodenrichtwert, €/m² :	95 MD	Standardstufe	1,8	
Grundstücksgröße, m² :	2055+1153(Grünland)	gem. NHK 2010:	i.Mittel	
Garage, Carport, Nebengeb.:	Scheune und Lagergebäude			
Grundstücksmarktdaten 2022	Landkreis	Wolfenbüttel		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser			
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	1.900	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	1.900	Indexanpassung Aufschlag in % rd.	0,0	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor
Grundstückslage	BRW allgem. 95 €/m²	bereits berücksichtigt		
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Lage im Kreis= 1	1,00	
Grundstück :	Fläche, m² = 2055+1153(Grünland) Mittelwert = 800			
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	1,21	1,21	
	Zuschnitt ohne signifikante Einschränkung			
Gebäude :	Konstruktion: Fachwerk		0,90	
Standardstufe	2,0 Korrekturfaktor G.-marktdaten:	ohne Angabe, SV:	0,92	
	Keller nicht unterkellert	Einschätzg. SV:	0,90	
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt			
Modernisierung u.	Nicht zeitgemäß	siehe modifiziertes Baujahr	1,00	
Instandhaltung	Ausreichend, leicht vernachlässigt.	siehe		
	Mängel, Schäden o.a.:	siehe nachfolgend objektspez. Merkmale		
Wohnfläche, m² :	288,0 über Mittelwert von : 140			
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,53	0,53	
Garage	Anzahl Garagen:	1	Korrekturfaktor	1,000
Besonderheiten:				1,00
	Keine Innenbesichtigung	wird abschließend berücksichtigt.		
	Eigentumsgrundstück			1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:			0,48
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :				
1.900	x	0,48	=	908
908	x	288,0	=	261.505
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich :	10.000,00	=	251.505	Euro
Vergleichswert :	251.505		Euro	

Aufschlag Nebengebäude, Stall pauschal, alterswertgemindert u. marktangepasst ca.				
Lagergeb. M.Gara	+	28.700	(53149x0,54)	Euro
Scheune/Lager	+	11.330	(20979x0,54)	
Summe		40.030	Euro	
Vergleichswert Summe		251.505	+	40.030
	=	291.535		Euro

Besonderheiten:				
	Keine Innenbesichtigung	Wagnisabschlag		
	Mängel und Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden.			
	Faktor nach sachverständiger Einschätzung c.a.:			0,95
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	276.958		Euro	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen. Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)
Einträge sind in Abteilung II vorhanden, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II, wirken sich nach sachverständiger Einschätzung wie nachfolgend beschrieben zusätzlich wertbeeinflussend aus. Sonstige Eintragungen sind bereits pauschal in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenrichtwert u.a. enthalten.

Folgende Einträge sind das in diesem Teil des Gutachtens bewertete Grundstück bzw. Grundstücke betreffend darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 92/2 Flur 1 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht). Bewilligung vom 05.06.1963 ...

Pauschaler Wertansatz: rd. 1.000 Euro.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 bis 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Altenteil gemäß Bewilligung vom 19.06.1992). Bewilligung vom 19.06.1992 ...

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen, lfd. Nr. 14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 15.02.1971...

16.2 Altenteil, siehe Eintragung im Grundbuch Abteilung II

Einträge sind in Abteilung vorhanden, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr. 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Bestandsangaben sind berichtigt.

Altenteil...als Gesamtberechtigte. Gemäß Bewilligung vom 19.6.1992 eingetragen am 29.1.1993 und umgeschrieben am 12.8.1999.für...

Der Wert für das Altenteil wird wie nachfolgend detailliert beschrieben ermittelt.

Dieser Wert ist bei Bedarf entsprechend wertmindernd durch Abzug vom ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen. Siehe dazu auch Schlussanmerkung.

Inhalt des Altenteils in Kurzform (anonymisiert, ohne Angabe der Beteiligten)

Altenteilsleistungen als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB auf Lebenszeit, eingetragen im Grundbuch Amtsgericht Wolfenbüttel Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552,

Folgende Leistungen sind vereinbart:

1. Wohnung im Haus Untere Dorfstraße 9 im Obergeschoss...
2. Freier Umgang auf dem Hof, im Garten und auf dem Feld.
3. Freie Stromversorgung, Heizung, Wasser Gas u.a.
4. Pflege und Aufwartung in kranken Tagen, soweit möglich und zumutbar.
5. Freie Fahrt mit dem Pkw
6. Zahlung Verpflegungssatz
7. Zahlung Baranteil an Altenteiler
8. Standesgemäßes Begräbnis und Grabpflege

Die dem Altenteil unterfallenen Bereiche bestehen aus:

Gesamtes Obergeschoss des Hauses Untere Dorfstraße 9, sowie weiteres siehe Punkt 1-5.

Berechnung des Wohnrechts zu 1.-5.

Lebenslanges Wohnrecht für die Berechtigten:

Berechtigter, geboren am 23.Mai 1927.

Alter : 95 Jahre, männlich.

Zinssatz (Wohnungsnutzung) ca.: 3,5%

Leibrentenbarwertfaktor 2019-2021 (veröffentlicht durch Gutachterausschuss Kiel)

Mann, Vervielfältiger: 2,3717.

Berechtigte, geboren am 6.Dezember 1928.

Alter : 94 Jahre, weiblich.

Zinssatz (Wohnungsnutzung) ca.: 3,5%

Leibrentenbarwertfaktor 2019-2021 (aktuell veröffentlicht durch Gutachterausschuss Kiel)

Frau, Vervielfältiger: 2,8579

Wohnfläche : Wohnung/Obergeschoss rd. 144 m² .

Jährliche Netto-Kaltmiete : fiktiv incl. 1.-5.

144 m² x 4,000 €/m² = 576,00 x12 Monate = 6.912,- Euro.

Barwert : 6.912,- x 2,8579 = 19.753,81 Euro,

Zuschlag:

Höherer Schutz als Mietvertrag, da es Kündigung und künftige Mieterhöhungen ausschließt

(Grundlage : Urteil OLG Bremen 1967, Wohnrecht ist nicht dem Mietwert gleich zusetzen“).

Aufschlag fiktiv ca. +10 %.

Leistungen 1.-5.:

Wert des Wohnrechts

19.753,81 + 10% = 21.729,19 Euro,

Wert des Wohnrechts 1.-5.gerundet **22.000 Euro**

Leistung zu 6.

Zahlung Verpflegungssatz

Stand 2022 je Person 270 Euro monatlich, ergibt für bei Berechtigte 540,- Euro.

Jährlich: 540 x 12 Monate = 6480 Euro x Vervielfältiger 2,8579 = 18.520 Euro

Leistung zu 7.

Zahlung Baranteil an Altenteiler als Gesamtberechtigte

Der monatliche Baranteil wurde Stand 19.06.1992 mit gesamt 800 DM angegeben. Dies entspricht einem Betrag von 409,- Euro.

Hierbei wurde festgelegt, dass die vorstehende Verpflichtung ³ 323 ZPO entsprechen soll.

Dies bedeutet, dass eine Anpassung oder sonstige Änderung der Zahlung z.B. aus wirtschaftlichen Gründen o.ä. vorgenommen werden kann.

Es wurde durch die Beteiligten nicht bekanntgegeben in welcher Höhe der aktuelle Betrag gezahlt wird, ob Indexanpassungen, aussetzen der Zahlungen aus wirtschaftlichen Gründen o.ä. vorgenommen wurden. Somit wird unbestätigt von dem ursprünglich festgelegten Betrag ausgegangen.

Der monatliche Baranteil wird angenommen mit: 409,- Euro.

Jährlich: 409 x 12 Monate = 4.908 Euro x Vervielfältiger 2,8579 = 14.027 Euro

Leistung zu 8.

Pauschale mit rd. 6.000 Euro.

Zusammenfassung der Leistungen 1.-8.:

1.-5. Wohnung u.a.	22.000 Euro.
6. Zahlung Verpflegungssatz	18.520 Euro
7. Zahlung Baranteil	14.027 Euro
8. Begräbnis u. Grabpflege	<u>6.000 Euro</u>
Summe 1.-8. =	<u>60.547 Euro</u>

Der Wert des vorbeschriebenen Altenteils wurde ermittelt mit gesamt: 60.547 Euro.

Der Wert des Altenteils wird separat ausgewiesen und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet. Bei Eintragung in das Grundbuch oder sonstiger verbindlicher Vereinbarung vermindert sich der Verkehrswert. Der Wert des zuvor ermittelten Altenteils muss von dem Verkehrswert rechnerisch abgezogen werden.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten für die zu bewertenden Flurstücke eingetragen.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden 9 Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Hierbei ist zu unterscheiden nach) und 2 Hofstellen als Wohnbauland in voneinander unabhängigen Ortslagen innerhalb von Fümmelse. (Teil A und B) und Landwirtschaftsflächen, ein Flurstück im Ortsbereich von Fümmelse, die übrigen Flächen im Außenbereich in der Nähe von Fümmelse (Teil C).

Teil A Hofstelle Untere Dorfstraße 9

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 92/2**, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 9, 3208 m²

Nur Außenbesichtigung.

Die Gebäude konnten jeweils innen nicht besichtigt werden. Das Grundstück wurde nur in einem Teilbereich des Hauszugangs, sonst außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit ist nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552, **Untere Dorfstraße 9 in 38304 Fümmelse**, besteht aus dem Flurstück 92/2, Flur 1, Gemarkung Fümmelse.

Die Bebauung besteht aus einer Hofstelle mit einem Wohngebäude, Lagergebäude mit Garage und einer Scheune mit Durchfahrt.

Das Grundstück befindet sich im zentralen Ortsbereich von Fümmelse, in einem Gebiet mit gemischter, aber überwiegender Wohnnutzung.

Die Gebäude befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings augenscheinlich Modernisierungs- und Reparaturbedarf in Teilbereichen, soweit von außen erkennbar.

Mit grob ermittelten 288 m² liegt die Wohnfläche des Zweifamilienhauses über dem mittleren Bereich für vergleichbare Wohnnutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Grundstück ist art- und nutzungstypisch flächig geschnitten, mit westlicher Grün- bzw. Gartenfläche und südlicher Grundstückszufahrt.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche mit 3208 m² mindestens durchschnittlich einzuordnen.

Auf Grundlage der Angabe des Flurstücknachweises wird die tatsächliche Nutzung des Grundstücks mit 1153 m² Grünland und 2055 m² Gebäude- und Freifläche bewertet.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Fümmelse als gute Lage im Landkreis eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 95,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren und das

Vergleichswertverfahren werden nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Diese Verfahren können in diesem Bewertungsfall aufgrund der besonderen Nutzung als Hofstelle, nur einen groben Anhalt bieten. Siehe auch ausführlichere 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

(auf Grundlage einer Außenbesichtigung, unter Vorbehalt)

Teil A - Untere Dorfstraße 9, Flurstück 92/2:

Ertragswert 275.303 Euro

Sachwert mit Marktanpassung: 280.257 Euro.

Vergleichswert 276.958 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet mit:

275.303 Euro, abzüglich: 1.000 Euro

(Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht). Bewilligung vom 05.06.1963 ...

abzüglich: 60.547 Euro

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 bis 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Altenteil gemäß Bewilligung vom 19.06.1992). Bewilligung vom 19.06.1992 ...

Der Verkehrswert entspricht:

$275.303 - 1.000 = 274.303$ Euro, abzüglich Altenteil = $274.303 - 60.547 = 213.756$ Euro.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 274.000 Euro,

Verkehrswert abzüglich Altenteil gerundet 214.000 Euro..

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Fummelse Blatt 1552

Teil A Hofstelle Untere Dorfstraße 9

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung Fummelse

Flur 1

Flurstück 92/2

Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 9

Größe 3208 m²

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit gesamt rd.:

274.000 Euro (ohne Berücksichtigung des Altenteils)

Verkehrswert bei Fortbestand des Altenteils ermittelt mit rd.

214.000 Euro (Berücksichtigung des Altenteils durch Abzug)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

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.

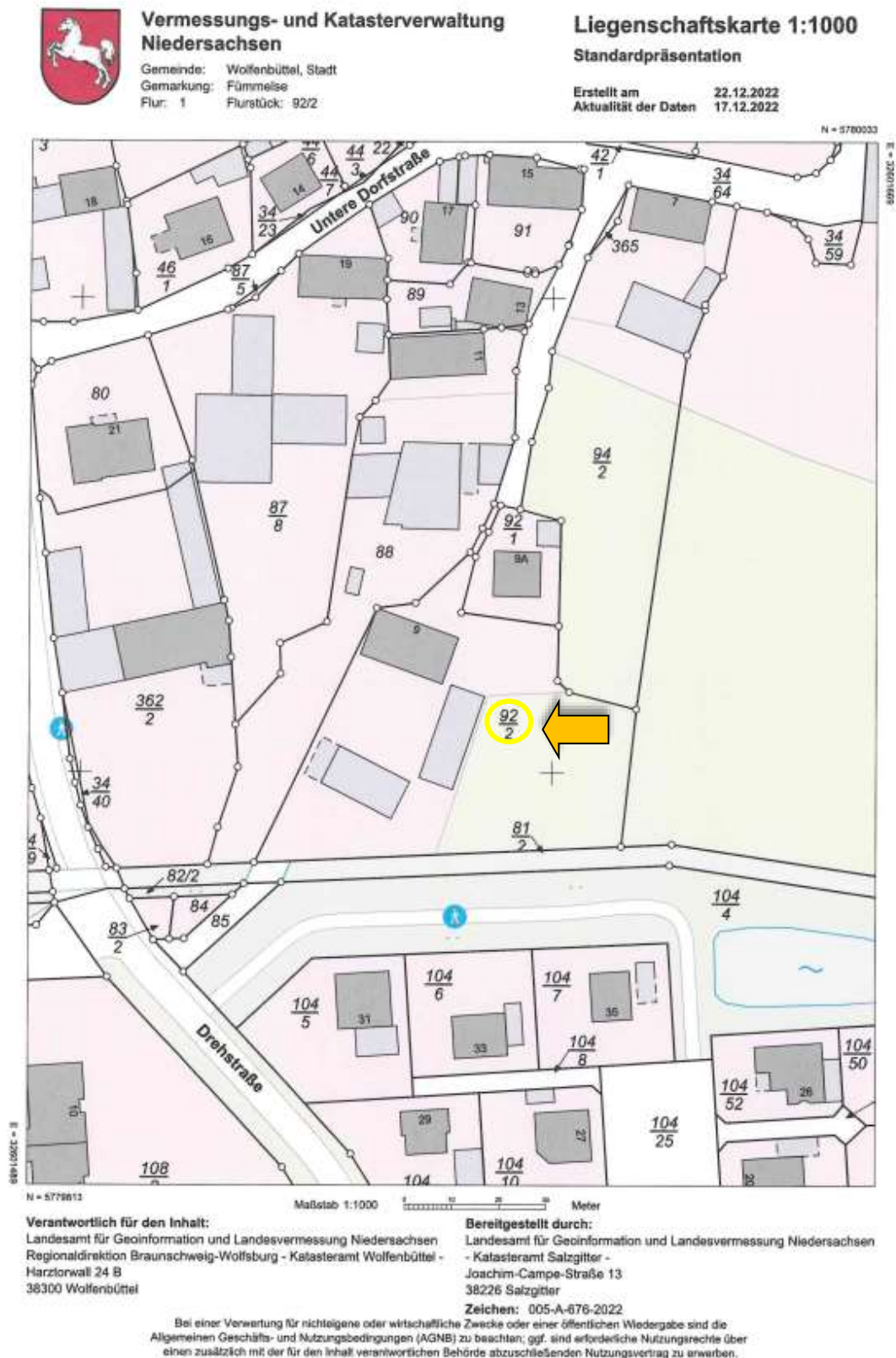
Goslar, den 30.12.2022

Sachverständiger



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

Grundsätzliches:

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Bauakte/Grundbuchakte

:

Es lagen nur sehr eingeschränkt verwertbare Zeichnungen in der Bauakte vor.

Die Beteiligten händigten keine Pläne o.a. Unterlagen aus.

Es wird ein Auszug aus der Liegenschaftskarte angefügt mit vermaßten Gebäudekörpern, als Anlage zur Berechnung des BRI und ermittelter Abbruchkosten der Gebäude.

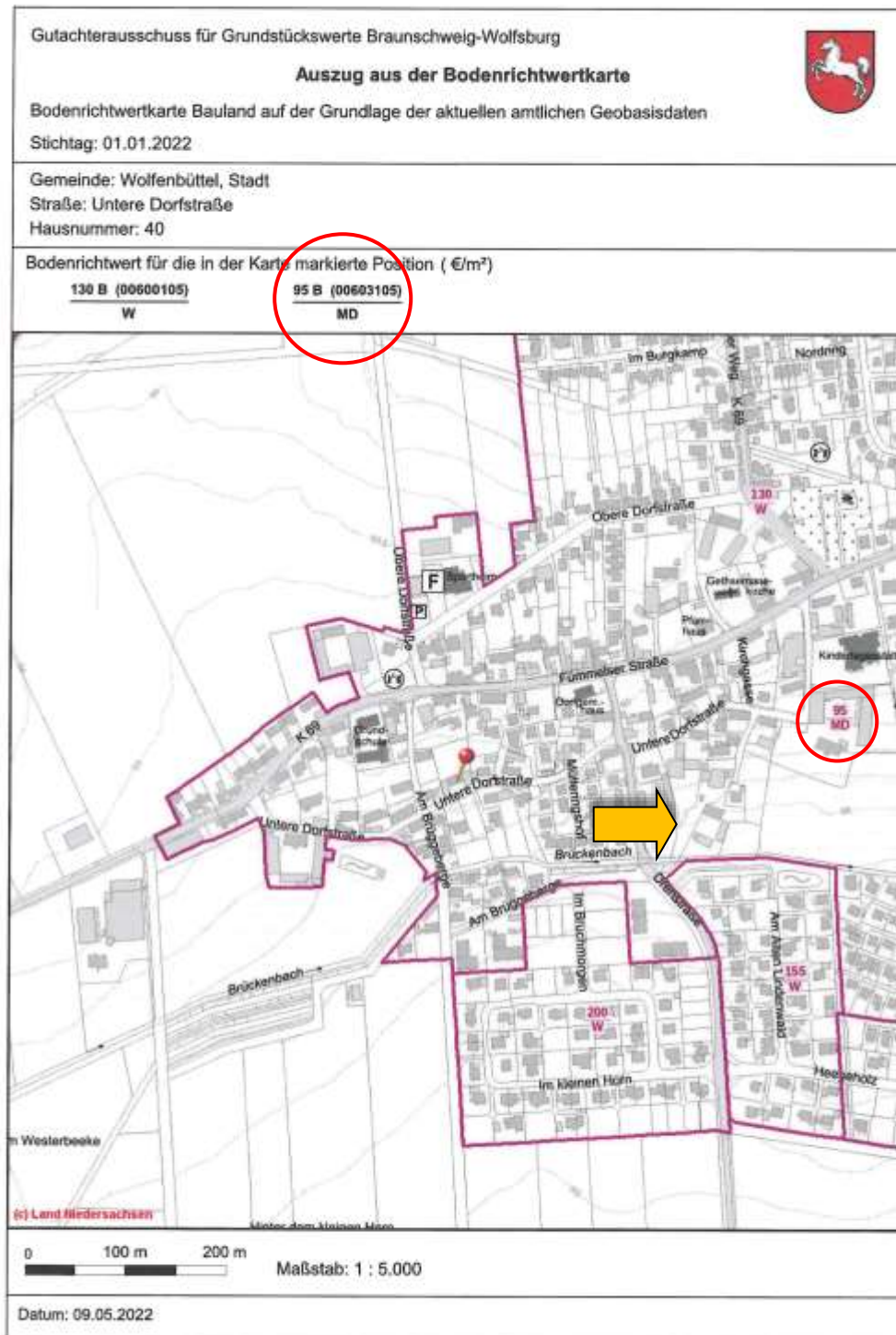
Anlage zur Berechnung BGF und Wohn-/Nutzflächen der Gebäude.

Mit groben Außenmaßen, eingeschränkt ermittelt. Grundlage der Berechnungen.



21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Seite 1 von 3

22. Fotodokumentation

Teil A – Untere Dorfstraße 9, Flurstück 92/2

Teilbereich aus dem Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, BVZ Laufende Nummer 16



Grundstück:

Teil A
Untere Dorfstr. 9
Gehört zu:

Grundbuch
von Fümmelse
Blatt 1552,
BVZ lfd. Nr. 16
Gemarkung
Fümmelse
Flur 1
Flurstück 92/2

Landw.-Fläche,
Gebäude- und
Freifläche
Untere Dorfstraße 9

Bebauung:
Hofstelle mit
A-Wohnhaus in
Fachwerkkonstruktion
B-Lagergeb., massiv
C-Scheune in
Fachwerkkonstruktion

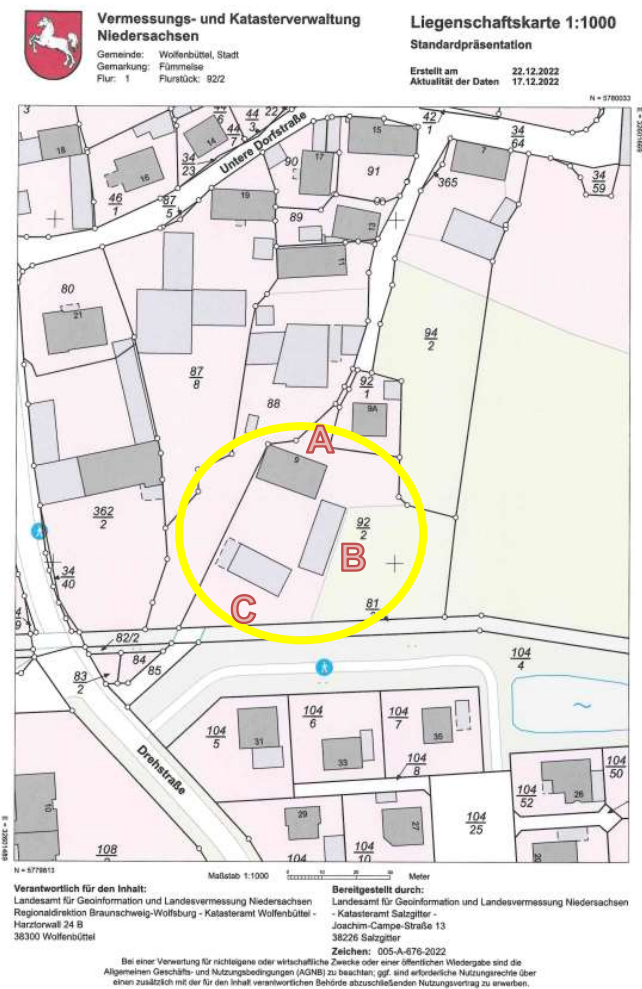
A - Wohnhaus



B – Lagergebäude mit Garage



C – Scheune mit Durchfahrt



Grundstücksübersicht mit den Gebäuden A,B und C

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Teil B

Wohnbauland, Hofstelle Untere Dorfstraße 40

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 58/1 u. 58/2**, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 40, 3+1730 m²

Bebauung: Wohnhaus, Stallgebäude, Unterstand mit Garage.

Da das Flurstück 58/1 mit einer sehr geringen Größe von nur 3 m² direkt an Flurstück 58/2 grenzt, eventuell tatsächlich durch das Stallgebäude zumindest in einem Teilbereich überbaut ist, werden die beiden vorgenannten Flurstücke zur Vereinfachung in einem Bewertungsobjekt in Teil B des Gutachtens zusammengefasst.



Grundstückszufahrt mit Blick auf das Wohnhaus



Stallgebäude

Grundlage der Wertermittlung: **Außenbesichtigung**.

Teil A: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt:
Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16, Flur 1, Flurstück 58/1+58/2 mit rund **176.000 Euro**

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz

Grundbuch von	Fümmelse
Blatt	1552
<u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer</u>	<u>16</u>
Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	58/1 und 58/2
Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche:	Untere Dorfstraße 40
Größe	3+1730 m²

Tatsächliche Nutzung: Verkehrsfläche (58/1) und Gebäude- und Freifläche (58/2)

Bebauung

Es liegen nur sehr eingeschränkt Unterlagen in der Bauakte vor. Die Angaben zu den Gebäuden erfolgen auf Grundlage unbestätigter Annahmen.

A - Wohnhaus in Fachwerkkonstruktion (Annahme Einfamilienhaus)

Baujahr: nicht bekannt, Annahme: um/vor 1900

Wohnfläche: ca. 240 m² (EG, OG, DG ausgebaut)

B – Stallgebäude in Fachwerkkonstruktion

Baujahr: nicht bekannt, Annahme um/vor 1900

Nutzfläche: ca. 277 m² (EG, OG, DG)

C – Unterstand mit Garage, massiv

Baujahr: um 1956

Nutzfläche: ca. 112 m²

Die Flächenangaben erfolgen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Wertermittlungstichtag: 13.07.2022

Bewohnung / Vermietung

Aufgrund des äußeren Eindrucks kann angenommen werden, dass die Gebäude zum Wertermittlungstichtag bewohnt bzw. genutzt werden.

Angaben des Eigentümers/Schuldners:

Liegen trotz schriftlicher Anfrage nicht vor.

Miet- und Pachtverhältnisse, bzw. entsprechende Verträge wurden auch auf Anfrage nicht vorgelegt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung möglich.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Detailliert siehe .A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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

Ort/Einwohnerzahl

Fümmelse als Stadtteil von Wolfenbüttel liegt im Landkreis Wolfenbüttel und besitzt rd. 2600

Einwohner.

Verkehrslage

Fümmelse liegt in ca. 1 km Entfernung zur A 36 in der Nähe von der Stadt Wolfenbüttel.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfenbüttel 2,5 km,
13 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist in Wolfenbüttel vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A36 über Landstraßen in ca. 1 km Entfernung.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen.

Ärztliche Versorgung

In Fümmelse nicht ausreichend vorhanden. Ausweichen auf Wolfenbüttel, dort ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nicht bedeutsam vorhanden. Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Wolfenbüttel vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im zentralen Ortsbereich, in einem Gebiet mit gemischter, überwiegender Wohnnutzung gelegen. Verbindungen mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In der Umgebung überwiegend Wohngebäude.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Zufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

3.4.1 Laufende Nummer 16: Flurstück 58/2

Bebauung/Nutzung: Wohnhaus, Stall und Unterstand mit Garage.
Grundstücksform: Unregelmäßig, flächig.

Größe: 1730 m², Flächengröße ausreichend nutzbar im allgemeinen Vergleich.

Größte Abmessungen ca. Länge Straßenfront 32 m, Tiefe bis 54 m.

Ver-/Entsorgung Öffentliche Anschlüsse für: Strom, Wasser, Abwasser, Gas ist
nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung: direkte Zufahrtmöglichkeit

Topographie In etwa eben in der Fläche. Sonstige auffällige Höhenversprünge sind
augenscheinlich nicht bedeutsam erkennbar bzw. können nicht abschließend
eingeschätzt werden.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige
Setzungserscheinungen, soweit erkennbar.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

3.4.2 Laufende Nummer 16: Flurstück 58/1

Bebauung/Nutzung: unbebaute Verkehrsfläche, asphaltiert.

Grundstücksform: Dreiecksform.

Ver-/Entsorgung Es sind keine eigenen Anschlüsse vorhanden.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

- nur Flurstücke 54 Flur7 u. 73 Flur2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 21.06.1939...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 92/2 Flur 1 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht). Bewilligung vom 05.06.1963 ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.6 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 22.04.1965 ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 73 Flur 2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 13.04.1972 ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht). Bewilligung vom 01.04.1974 ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 78 Flur 4 Drütte belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 17.03.1975 ...

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 bis 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Altenteil gemäß Bewilligung vom 19.06.1992). Bewilligung vom 19.06.1992 ...

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 24.03.1965 ...

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 08.03.1972 ...

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 15.02.1971...

Lfd. Nr. 11 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 29.02.1972...

Lfd. Nr. 14 der Eintragungen, lfd. Nr. 16 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 2/22). Eingetragen am 10.02.2022.

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.

Eine weitere Recherche wurde nicht durchgeführt, ein Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft des zuständigen Bauamtes:
Es sind keine Baulasteintragungen vorhanden.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft des zuständigen Bauamtes:
Denkmalschutz besteht nur für Haus-Nr. 9 als Einzeldenkmal.
Für die übrigen Grundstücke Untere Dorfstraße 40 wurden auf Anfrage keine Eintragungen zum Denkmalschutz bekannt gegeben.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:
Teil A und B im Gutachten, Untere Dorfstraße 9 und 40
Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB.
Einordnung: MD, Dorfgebiet .
Teil C im Gutachten:
Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden, Beurteilung gemäß §35 BauGB, Lage im Außenbereich.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Teil A und B:
Baureifes Land (baulich nutzbar)
Teil C:
Landwirtschaftsflächen, kein Bauland.

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, zurzeit dass keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen. Es wurden auf Anfrage keine gegenteiligen Mitteilungen gemacht. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt.

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 Fümmelse Blatt 1552, **Untere Dorfstraße 40 in 38304 Fümmelse**, besteht aus den Flurstücken 58/2 und dem südlich direkt angrenzenden Flurstück 58/1, Flur 1, Gemarkung Fümmelse. (Zur Vereinfachung wurden die beiden Flurstücke in Teil B zusammengeführt) Die Bebauung besteht aus einer Hofstelle mit einem Wohngebäude, Stallgebäude und Unterstand mit Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung

Das Grundstück wurde nur im Bereich des Hauszuganges betreten. Da der Eigentümer zu den Besichtigungsterminen nicht erschien wurde eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht. Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

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

Die Angaben zu den Gebäuden betreffend Nutzung, Größen und Flächen, Schäden u.a. beruhen auf Annahmen mit Grundlage einer äußeren Begutachtung.

5.3 A – Wohnhaus in Fachwerkkonstruktion,

Baujahr:	nicht bekannt, Annahme: vor/um 1900
Nutz-/Wohnfläche ca.	240 m ² (EG,OG,DG)
Besichtigung:	<u>Nur Außenbesichtigung.</u>
Gebäudeart Einordnung:	Ein- bis Zweifamilienhaus, Annahme: Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Ausbau
Nutzung:	Annahme: 1 Wohnung.
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht bedeutsam unterkellert
Erdgeschoss	wohnen.
Obergeschoss	wohnen
Dachgeschoss	Dachraum, augenscheinlich ausgebaut.
Außenwände	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Natursteinsockel.
Fassade:	Fachwerk mit Putzgefachen.
Wärmeschutz	nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1980.
Dach	Satteldach, Falzziegeleindeckung vor 1980.
Wärmeschutz	Gaube: keine Gaube. Dachdämmung wenn vorhanden vor 1980.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast.
Einordnung Ausführung:	um 1990.
Rollläden:	nicht vorhanden
Haustür:	Kunststoffelement.
Einordnung Ausführung:	mittel.
Innenwände	Annahme: Fachwerk, ausgemauert, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	nicht bekannt.
Innentüren	nicht bekannt.
Einordnung Ausführung:	fiktiv einfacher.
Deckenkonstruktion	Annahme:
Holzbalken evtl. mit Deckeneinschub aus Lehm u.a.in den Geschossen.	
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt.
Wand:	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG :	nicht bekannt.
WC OG:	nicht bekannt.
Heizung	nicht bekannt
Sonstige technische Ausstattung	

Elektroinstallation	nicht bekannt. Fiktiv nutzungstypische Standardinstallationen. Ausführung: nicht zeitgemäß.
Grundrissgestaltung Balkon:	Nicht bekannt. nicht vorhanden soweit einsehbar.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1980 Außenwand: vor 1980 Fenster: vor 1990 Gesamt baujahrtypisch einfache bis mittlere Ausstattung ohne von außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere nicht die letzten 10-15 Jahre betreffend.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es sind keine Maßnahmen bekannt.
Instandhaltung	Augenscheinlich ausreichend gepflegt, in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung. Standardstufe im Mittel: 1,8

5.4 B – Stallgebäude in Fachwerkkonstruktion

Baujahr:	nicht bekannt, Annahme: vor/um 1900
Nutzfläche:	ca. 277 m ² (EG,OG,DG)
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Landwirtschaftliches Gebäude/Kaltlager.
Nutzung:	Lager o.ä.
Geschosse:	
Kellergeschoss	Annahme: nicht vorhanden
Erdgeschoss	Lager.
Obergeschoss	Lager.
Dachgeschoss	Lager.
Außenwände	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Natursteinsockel.
Fassade:	Fachwerk mit geputzten/geschlämmten Gefachen, Giebel mit einfacher Onduline-Plattenverkleidung.
Wärmeschutz	kein zusätzlicher Wärmeschutz.
Dach	Satteldach, Falzziegeleindeckung, zufriedenstellender Zustand.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Fenster u. Außentüren	
Fenster	Kunststoffelemente, Holzbrettluken.
Tore:	Kunststofftürelement,
Innenwände	nicht bekannt Oberflächen: nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion.
Fußböden/Bodenbelag:	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt (Wasseranschluss o.ä.).
Heizung	nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	nicht bekannt.

Instandhaltung	Augenscheinlich mit Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache Ausstattung.

5.5 C – Unterstand (Überdachung) mit Garage, massive Konstruktion

Baujahr:	um 1956
Nutzfläche:	ca. 112 m ²
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Überdachung/Vordach Einzelgarage.
Nutzung:	Lager, KFZ-Stellplatz o.ä.
Geschosse:	
Kellergeschoss	Annahme: nicht vorhanden
Erdgeschoss	Lager, Stellplatzfläche.
Außenwände	Mauerwerk.
Fassade:	Mauerwerk unverkleidet.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Pultdach, Bahnenabdichtung, vernachlässigter Zustand.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Fenster u. Außentüren	
Fenster	nicht vorhanden soweit einsehbar.
Tore:	Holz-Schiebetor, einfach, überaltert.
Innenwände	nicht bekannt Oberflächen: nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion.
Fußböden/Bodenbelag:	nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt (Wasseranschluss o.ä.).
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	nicht bekannt.
Instandhaltung	Augenscheinlich umfassender Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

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

Mängel und Schäden:

A – Wohnhaus

- Auffällige Schäden waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht auffällig.

B - Stallgebäude

- Fassade mit Putzschäden, verwittertem Holzfachwerk, evtl. Teilbereich Schädigung durch Fäulnis. Einfache überalterte Onduline-Plattenverkleidung.

C - Unterstand

- Holztor stark durch Fäulnis geschädigt. In Teilbereichen stärkere Rissbildungen im Außenmauerwerk. Umfassender Instandhaltungsstau.

Einschätzung des Sachverständigen, soweit von außen erkennbar.

Modernisierungsgrad

(In Anlehnung an Punktetabelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer)

A - Wohnhaus:	4 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
B - Stallgebäude	nicht modernisiert
C - Unterstand	nicht modernisiert

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

A - Wohngebäude	Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung, teils nicht zeitgemäß. Standardstufe mit Gewichtung: 1,8 (1,0-3,0) im Mittel.
B - Stallgebäude	Einfache Ausstattung, baujahr- u. nutzungstypisch.
C - Unterstand	Einfache Ausstattung, baujahr- u. nutzungstypisch.

5.7 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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, hochwertig.

A - Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	überwiegend baujahrtypisch.

B-C Stall u. Unterstand - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	überwiegend baujahrtypisch.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

5.8.1 Laufende Nummer 16, Flurstück 92/2 – Wohnbaufläche, Grünlandfläche

Bebauung/Nutzung:	Wohnhaus, Stall und Unterstand mit Garage.
Ver-/Entsorgung	Öffentliche Anschlüsse für: Strom, Wasser, Abwasser, Gas ist nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung:	direkte Zufahrtmöglichkeit
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich an das Straßenniveau anschließend.
Befestigung	Betonverplatten, überaltert.

Einstellplätze	ausreichend möglich.
Einfriedung	Straßenseitig: Mauer, Metallkonstruktion Weiteres ist nicht bekannt.
Terrasse	Hoffläche südlicher Bereich. Weiteres ist nicht bekannt.
Gartengebäude u.a.	nicht bekannt.
Garten/Grünfläche	nicht bekannt.
Instandhaltung	vernachlässigt.

5.8.2 Laufende Nummer 16: Flurstück 58/1

Bebauung/Nutzung:	unbebaute Verkehrsfläche, asphaltiert.
Ver-/Entsorgung	Es sind keine eigenen Anschlüsse vorhanden.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaßte Zeichnungen lagen nicht vor.

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

Berechnung **BGF**

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
 je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar

Wohnhaus

Geschoss	Länge,m	Breite,m	BGF,m²	BGF,Summe,m²	BGF,rd. m²
Kellergeschoss	Annahme:	nicht unterkellert		0,00	
Erdgeschoss	14,00	8,25	115,50		
=				115,50	
Obergeschoss	14,00	8,25	115,50		
=				115,50	
Dachgeschoss	14,00	8,25	115,50		
=				115,50	
Dachboden	14,00	3,50	49,00		
(zu 50 % angerechnet da nur sehr eingeschränkt nutzbar)			x 0,5 =	24,50	
	BGF =			371,00	<u>370,00</u>

Stall

Geschoss	Länge,m	Breite,m	BGF,m²	BGF,Summe,m²	BGF,rd. m²
Kellergeschoss	Annahme:	nicht unterkellert		0,00	
Erdgeschoss	18,00	7,00	126,00		
=				126,00	
Obergeschoss	18,00	7,00	126,00		
=				126,00	
Dachgeschoss	18,00	7,00	126,00		
=				126,00	
Dachboden	18,00	3,00	54,00		
(zu 50 % angerechnet da nur sehr eingeschränkt nutzbar)			x 0,5 =	27,00	
	BGF =			405,00	<u>405,00</u>

Unterstand mit Garage, eingeschossig mit Pultdach

Geschoss	Länge,m	Breite,m	BGF,m²	BGF,Summe,m²	BGF,rd. m²
Kellergeschoss	Annahme:	nicht unterkellert			
	=			0,00	
Erdgeschoss	(10,5+7,0):2	(15,0+13,5):2			
	=			124,69	
nutzbar)					
	BGF =			124,69	<u>125,00</u>

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß durch den Sachverständigen : nicht möglich
- . Maße / Flächen aus vorliegenden Zeichnungen : nicht vorhanden
- . Liegenschaftskarte

Berechnung mit Nutzflächenfaktor

Da keine oder nur sehr eingeschränkt Grundrisszeichnungen vorliegen, eine Innenbesichtigung und somit ein örtliches Aufmaß der Raummaße nicht möglich war,

wird die Nutz-/ bzw. Wohnfläche mithilfe eines Nutzflächenfaktors ermittelt.

Hierbei wird von der berechneten Bruttogrundfläche (BGF) der betreffenden Geschosse, ein pauschaler Abschlag für Wandanteil und evtl. Verkehrsflächen (bei Mehrfamilienhäusern u.ä.) außerhalb der Nutzungseinheiten

Nachfolgend wird der errechnete Wert BGF mit folgendem Faktor gemindert:

(der Faktor wird aufgrund Erfahrungswerten des Sachverständigen pauschal eingesetzt)

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet. (Pauschaler Abzug s. nachf.)

(Pauschaler Abzug siehe nachfolgend DG-Abzug Schrägen)

Der Nutzflächenfaktor wird in diesem Bewertungsfall eingesetzt mit ca.:

Wohn-/Nutzfläche ohne allgemeines Treppenhaus.

Nutzung:	Einfamilienhaus			
Faktor	EG,OG, DG	0,80	(entspr. Abschlag in %	0,20
Faktor	DG Abzug Schrägen)	0,60	(entspr. Abschlag in %	0,4

Berechnung Wohnfläche

A	Wohnhaus				
Geschoss	BGF	Faktor	Wohnfläche, m²		
EG	115,5	0,80	92,40		
OG	115,5	0,80	92,40		
DG	92,40	0,60	55,44		
Summe	Wohnfläche		ca.: 240,24		
			gerundet	240,00	m²
B	Stallgebäude				
Geschoss	BGF	Faktor	Nutzfläche, m²		
EG	126,00	0,80	100,80		
OG	126,00	0,80	100,80		
DG	126,00	0,60	75,60		
Summe	Nutzfläche		ca.: 277,20		
			gerundet	277,00	m²

C	Unterstand mit Garage			
Geschoss	BGF	Faktor	Nutzfläche, m²	
EG	125,00	0,90	112,50	
Summe	Nutzfläche		ca.: 112,50	
		gerundet	112,00	m²

Anmerkung:

Aufgrund der Verwendung des vorbeschriebenen Nutzflächenfaktors ist nur eine ungefähre Angabe der Wohn- bzw. Nutzflächen möglich !

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage vorliegender Pläne soweit vorhanden, unter Vorbehalt einer Nachprüfung durch ein örtliches Aufmaß.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Hofstelle mit Wohnhaus, Stallgebäude und Unterstand

Die zu bewertende Lage in Fümmelse.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht sind unter 10.2. nur eine Mietpreisübersicht für Wohnungen veröffentlicht.

Die Grundstücksmarktdaten: Mieten /Pachten, sowie der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West wird soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Mietübersicht für den Landkreis Wolfenbüttel

(Quelle: Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 2022) zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete bzw. Mietspannen)

Baualtersklasse: bis 1971 (Entspricht in etwa dem fiktiven Baujahr der Wohnungen)

Bereich: Bad Harzburg u.a.

Ausstattung: keine Angabe

Wohnfläche: 81-100 m²

Spanne/Mittelwert = 4,60 bis 5,95 €/m², Mittelwert 5,55 €/m².

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Siehe nachfolgende Zusammenstellung, Grundlage Einschätzung:

Lage: Stadt Wolfenbüttel

Wohnnutzung: wird zufriedenstellend eingeschätzt, zentrumsferne Lage im Stadtteil.

Ausstattung: Einfach, teils mittel

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag		
Flurstück	58/2	Untere Dorfstraße 40
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt , auf Grundlage:		
Angaben des Schuldners:		liegen nicht vor.
Mietverträge:		liegen nicht vor.
<u>Es werden fiktive Mietangaben nach sachverständiger Einschätzung in die Berechnung eingesetzt.</u>		

	Nutzung	Wohnfläche m²/	Nettokaltmiete pro m²	Nettokaltmiete Euro monat.
	Hofstelle, bebaut mit:	Wohnhaus, Stallgebäude und Unterstand mit Garage		
	<u>Fiktive Einschätzung des Sachverständigen</u> auf Grundlage des äußeren Eindrucks.			
	Instandhaltung:	in Teilbereichen vernachlässigt.durchschnittlich gepflegt		
	Modernisierungsbedarf:	in kleinen Teilbereichen modernisiert, überwiegend modernisierungsbedürftig.		
1	Wohnhaus Wohnung	EG,OG,DG 240,00	4,00	960,00
2	Stallgebäude	277,00	1,50	415,50
3	Unterstand mit Garage	112	0,75	84,00
	Summe :	629,00		1.459,50
	Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt :		Euro	1.459,50

Anmerkung:

Die Gebäude konnten innen nicht eingehend besichtigt werden, da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde.
 Es wird unbestätigt von den vorbezeichneten Nutzungen ausgegangen.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der langfristig erzielbare Mietertrag.
 Dies bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

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, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohnhaus
 Baujahr um 1900.
 Alter Ursprung älter 70 Jahre
 DWG 70 Jahre
 RND 15-20 Jahre
 bei mittlerem Modernisierungsgrad: 4 Punkte

Stallgebäude
 Baujahr um 1900.
 Alter Ursprung älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 10 Jahre

Unterstand mit Garage
 Baujahr um 1956.
 Alter Ursprung älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 5 Jahre

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen, insbesondere des Bauzustandes. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Relative Bestimmung der Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag	

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

Das Modell 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.

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 :	Wohnhaus	Untere Dorfstraße 40
Baujahr:	um 1900	Alter rd.: älter 70 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: um 1900 Mod. Alter 1960 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 Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungswert
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	4

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	4	Punkte			
Alter:		Jahre			
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			15-20	Jahre	

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichte Werte der Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte der anerkannten Fachliteratur (Quelle: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, u.a.).

Der Liegenschaftszins wird angepasst eingeschätzt im Mittel rd.: 5,0 %
 für Mischnutzung.

Die Einschätzung erfolgt nach Auskunft durch den zuständigen Gutachterausschuss.

Veröffentlichte Werte liegen nicht vor, aufgrund der besonderen Nutzungsart.

Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte angepasst:

spezielle Nutzungskonstellation, schwierige Vermietbarkeit, Restnutzungsdauer wirken sich erhöhend auf den Liegenschaftszins aus.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis-
 angesetzt mit **rd.: 31%**

Bewirtschaftungskosten		Stand 2022		Untere Dorfstraße 40	
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015					
Angaben Bewertungsobjekt:		Mischnutzung Hofstelle, wohnen und Gewerbe			
		Monatl. Netto-Kaltniete/P	1.460		
		Jahres-Netto-Kaltniete rd	17.520		Euro
		Nutzfläche rd.:	629		m²
Verwaltungskosten:					
Gewerbegrundstück mit Nutzung:		3	% des Jahresrohertrages		
Wohn- u. Geschäftshaus					
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:				526	Euro
Instandhaltungskosten:					
Gewerbliches Objekt, Mischnutzung		6,10	Euro/m²	(50% von 12,20 € im Mittel)	
einfacher/mittlerer Standard					
Nutzfläche		629	m²		
Entspricht Instandhaltungskosten:				3.837	Euro
Mietausfallswagnis:					
Gewerbliches Objekt min. 4%		6	%	erhöht da spezielle Nutzung	
Jahres-Netto-Kaltniete:		17.520			
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:				1.051	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:				5.414	
Bewirtschaftungskosten		im Mittel:		31	%

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 Beschaffenheiten 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)

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.

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.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2021, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Teil A und B im Gutachten:

Das Ertragswertverfahren wird durchgeführt

Die Ermittlung des Ertragswertes wird als zutreffende Bewertungsgrundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eingesetzt, da es sich in diesem Bewertungsfall am ehesten um eine ertragsorientierte Konzeption handelt.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

Da für die zu bewertende Mischnutzung keine Auswertungen über erforderlich anzuwendende Sachwertfaktoren vorliegen. Zur annähernden Plausibilisierung wird der Sachwertfaktor individuell nach sachverständiger Einschätzung fiktiv angepasst.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten.

Das Vergleichswertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit liegen auch in den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten nicht vor. Zur annähernden Plausibilisierung werden die Vergleichsfaktoren individuell nach sachverständiger Einschätzung eingesetzt.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten.

Teil C im Gutachten:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt,

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegebenen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,

da eine Bebauung o.ä. auf dem Grundstück nicht vorhanden ist.

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.

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:		A		
Gebäudeart:	Wohnhaus	Typ:	1.31	
Baujahr:	um 1900	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	720	39	0,39	281
2	800	52	0,52	416
3	920	9	0,09	83
4	1105	0	0,00	0
5	1385	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	780

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:		B		
Gebäudeart:	Landwirtsch. Gebäude	Typ:	18.5 u.ä.	
Baujahr:	um 1900	GND, Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	245	65	0,65	159
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				159

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung vereinfacht		(BGF x Kostenkennwert - Alterminderung.)		
Grundlage: NHK 2010 u. Modell Grundstücksmarktbericht				
Unterstand mit Garage		Typ		Jahre
Baujahr:	1956	GND/Jahre	60	Jahre
Alter in Jahren =	älter 60 im Mittel	Alterswertminderung in %,		Baupreisindex
GND in Jahren =	60	linear =	92	2010 = 100 / Mai.2022 =
RND in Jahren =	5	Faktor =	0,08	
Berechnung Sachwert				
Kosten €/m² BGF		Baupreisindex		
120	X	1,677	=	201
BGF, m²	Kosten €/m² BGF	Summe	Faktor Altersmindrg.	Summe, Euro
112,00	201	22.539	0,08	1.803
Sachwert			in Euro:	1.803

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010	
Untere Dorfstraße 40		u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Wohnhaus	Stallgebäude
Konstruktion		Fachwerk	Fachwerk
Geschosse		EG,OG,DG ausgebaut	EG,OG,DG
Nutzungsart		1 Wohnung	Abstellen,Lager
Baujahr -Ursprung	Annahme um:	1900	1900
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	älter 70	älter 60
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		20	10
NHK 2010 - Typ :		1.31	18.5
Ein- bis Zweifamilienhaus, freistehend			Landw .Gebäude
Standardstufe		im Mittel 1,75	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		370	405
Kostenkennwert €/m²		780	245
Anpassung:		663	159
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /Aug.2022 1,677	1,677	1,677
w ohnen			
Summe:		411.174	108.160
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		20/70	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		71,00	83,00
entspricht Faktor :		0,29	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		119.240	18.387
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Bauteile		0	0
Summe		119.240	18.387
Vorläufiger Gebäudesachwert		119.240	18.387

9.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Marktanpassung

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)

In diesem Fall liegen Auswertungen im Grundstücksmarktbericht nur für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Wenn kein Marktanpassungs-/Sachwertfaktor vorliegt, dann Anpassung auf Grundlage weiterer Fachliteratur bzw. in Anlehnung an andere Auswertungen und nach sachverständiger Einschätzung.

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für Gewerbliche Nutzungen, Mehrfamilienhäuser oder sonstige Mischnutzungen im Bereich des Landkreises Wolfenbüttel sowie in anderen Landkreisen liegen im Grundstücksmarktbericht nicht vor.

Marktanpassungsfaktor mit fiktiven Korrekturfaktoren nachfolgend:

Vorläufiger Marktanpassungsfaktor fitktiv: 1,20		
Grundlage Sachwert und Bodenrichtwert in Anlehnung an Faktoren Auswertungen Ein- und Zweifamilienhäuser.		
Es liegen nur Auswertungen für Ein- u. Zweifamilienhäuser u.ä. vor, nicht aber für Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche und Mischnutzungen.		
Nachfolgend werden durch den Sachverständigen Anpassungen vorgenommen.		
Anpassungsfaktoren in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten:		
Fiktive Einschätzung Sachverständiger wie vor beschrieben:		Werte Grundlage:
Korrekturfaktor Wohnfläche	1,04	240 m²
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,89	15-20 Jahre
Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,93	1,8 i.Mi.
Korrekturfaktor Lage im Kreis:	1,00	1,00
Korrekturfaktor Verkäuflichkeit: Objekt speziell	0,70	
Marktanpassungsfaktor mit Korrekturen =	0,72	Fiktiver Faktor

Abschlag fiktiv für schwierige Verkäuflichkeit aufgrund der Besonderheit der Nutzungskonstellation, damit verbundene Lage und der Restnutzungsdauer.

Gewählter Sachwertfaktor (Marktanpassung) siehe fiktiver Faktor.

Anmerkung:

Da keine Auswertungen für Gewerbeobjekte, Mehrfamilienhäuser u.ä. vorliegen, kann der eingesetzte Faktor nur einen ungefähren Anhalt bieten.

9.4 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch	Fümmele
		Blatt	1552
Untere Dorfstraße 40		Teil f.d. Nr.16 im Grundbuch	
Nutzung: Hofstelle Wohnbauland, bebaut und Hausgarten. Aufgeteilt in: Wohnbauland und Hausgarten Verkehrfläche	Laufende Nummer		16
	Flur		1
	Flurstück		58/2
	Größe in ²:		1.730
	Flurstück		58/1
		Größe in ²:	
		3	
Nr.	Art	Sachwert in Euro	
1	Bodenwert		
1.1	Flurstück	58/2	119.300
	Flurstück	58/1	143
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Wohnhaus		
3.2	Stallgebäude		
3.3	Unterstand mit Garage		
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		
	Marktanpassungsfaktor :	0,72	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	182.970

Bei den eingesetzten Werten ist insbesondere der Anpassungsabschlag ist zu beachten, dass hier nur unbestätigte Annahmen getroffen werden können.

Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen; dass die Gebäude und die Grundstücke wie beschrieben nutzbar sind.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten. Siehe Erläuterung unter 8.3

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro :

Mängel und Schäden:

A – Wohnhaus

- Auffällige Schäden waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht auffällig.

B - Stallgebäude

- Fassade mit Putzschäden, verwittertem Holzfachwerk, evtl. Teilbereich Schädigung durch Fäulnis. Einfache überalterte Onduline-Plattenverkleidung. 5000,-

C - Unterstand

- Holztor stark durch Fäulnis geschädigt. In Teilbereichen stärkere Rissbildungen im Außenmauerwerk. Umfassender Instandhaltungsstau. 5000,-

Weitere Schäden insbesondere in den Gebäudeinnenbereichen können nicht ausgeschlossen werden.

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

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: **10.000 Euro.**

(Unter Vorbehalt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde)

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 **noch 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.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Verweis auf 16.1. im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

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.

Im Grundstücksmarktbericht werden unter 9.2.3.1 Sachwertfaktoren, pauschale Wertansätze im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

11.1 Laufende Nummer 16, Flurstück 58/1 – Verkehrsfläche

Bauliche Außenanlagen, ohne wertbildende Anlage. Pauschal rd.: 0.000 Euro.

11.2 Laufende Nummer 16, Flurstück 58/2 – Gebäude- und Freifläche

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. Pauschal rd.: 8.000 Euro.

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 01.01.2022 = **mittlere Lage) 95,- €/m² für MD**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MD
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	

Bebauungsplan:	§34 BauGB
Art der Festsetzungen/Einordnung:	Einordnung MD.
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:	
21erermittlungsstichtag	= 13.07.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= MD
beitrags- und abgaben-	
rechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= mittel
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= einfacher in dem Bereich
Grundstücksfläche	= siehe nachfolgend

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

Einschätzung: Größe. Zu- / Abschlag: siehe nachfolgend

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktberichtes bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne, bzw. bereits berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Verkehrsfläche	Untere Dorfstraße	40	
Grundbuch:	Fümmelse	Blatt:	1552	
Lfd. Nummer	16	Gemarkung:	Fümmelse	
Flur	1	Flurstück	58/1	
Nutzung	Verkehrsfläche	Größe	3 m²	
B-Plan	Kein B-Plan, §34 BauGB	Bebauung	unbebaut	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			95 MD	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	95	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	95	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2022	13.07.2022	x 1,00	B01
Bewertungsgrundstück				
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				Erläut.
Lage	mittel	mittel	x 1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	eingeschränkt	x	
Nutzbarkeit	mittel	eingeschränkt	x	B02
GFZ			x 1,00	B02
Fläche (m²)			x 1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschoss			x 1,00	
Bauweise	mittel		x 1,00	
Nutzung :	MD	Verkehrsfläche	x 0,50	B04
Anpassungsfaktor gesamt :		x	0,50	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	47,50	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	47,50	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			47,50	EUR/m²
Grundstücksfläche :		=	3	m²
Bodenwert :			143	EUR

Bodenwert		Untere Dorfstraße 40		
Grundbuch:	Fömmelse	Blatt:	1552	
Lfd. Nummer	16	Gemarkung:	Fömmelse	
Flur	1	Flurstück	58/1	
Nutzung	wohnen	Größe	1730	m²
B-Plan	§34 BauGB	Bebauung	Wohnbebauung	
Unterteilung erforderlich in: (gemäß Angabe Flurstücksnachweis)		Gebäude- und Freifläche	1200	m²
		Garten/Hausgarten	rd. 530	m²
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			95 MD	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W		=	95,00	€/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	95,00	€/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2022	13.07.2022	x 1,00	B01
Bewertungsgrundstück				
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel	mittel	x 1,00	
GFZ		mittel	x 1,00	B02
Fläche (m²)		1.730	x siehe 4.	B03
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktbericht soweit Auswertung vorhanden			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	MD	W	x 1,00	
Vollgeschoss		2	x 1,00	
Bauweise	mittel		x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
Anpassungsfaktor gesamt :			x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			Euro/m² = 95,00	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			Euro - 0,00	
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			Euro/m² = 95,00	
Wohnbauland ohne Einschränkung			= 95,00	
Garten/Hausgarten			Mittelwert ca. = 10,00	B04
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Grundstücksfläche gesamt :			= 1.730	m²
Grundstücksfläche unterteilt in :				
Wohnbauland ohne Einschränkung			1.200	m²
Bodenwert			€/m² = 95,00	114.000 Euro
Garten/Hausgarten			= 530	m²
Bodenwert			€/m² = 10,00	5.300 Euro
Bodenwert gesamt :			= 119.300	Euro

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

	Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
			Untere Dorfstraße Nr. 40	
	Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt , siehe detailliert unter 7.1			
	Nutzung	Nutzfläche ca. m²	Nettokaltmiete pro m²	Nettokaltmiete gesamt monat.
	1 Wohnung/Wohnhaus	240,00	4,00	
	Stallgebäude	277,00	1,50	
	Unterstand mit Garage	112,00	0,75	
	detailliert siehe unter 7.1, 7.2			
	Nettokaltmiete monatlich gesamt :			1.459,50

Ermittlung des Ertragswertes		
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
Art		Betrag /Euro
1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.: 1.459,50	17.514,00
2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Mehrfamilienhausnutzung Bewirtschaftungskosten, %: 31 Faktor: 0,69	12.084,66
3	Liegenschaftszins in %: 5,0 Mischnutzung Hofstelle Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Jahre Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen i.R.d. erf. Instandhaltung Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel: 20 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 12,46 (Tabellenwert: RND/Zinssatz)	
5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in %: 5,0 Faktor: 0,050 Bodenwert, Euro: 119.300 Bodenwertverzinsung, Euro: 5.965,00	6.119,66
6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	76.250,96
7	zuzüglich Bodenwert	119.300,00
9	vorläufiger Ertragswert:	195.550,96
10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug:	-10.000,00
11	Vorläufiger Ertragswert Euro:	185.550,96

Besonderheiten:	
. Keine Innenbesichtigung	Wagnisabschlag
. Mängel und Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. Faktor nach sachverständiger Einschätzung c.a:	
	0,95
Ertragswert mit Wagnisabschlag	
Euro	
176.273,42	

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,
 Zur annähernden Plausibilisierung werden die Vergleichsfaktoren individuell nach sachverständiger
 Einschätzung eingesetzt.

Das Verfahren kann in diesem Fall nur einen groben Anhalt bieten. Siehe Erläuterung unter 8.3

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)				
Bewertungsobjekt, Lage Bebauung		Fummelse Einfamilienhaus (Hofstelle)		Untere Dorfstraße 40
Kellergeschoss		nicht unterkellert		Modifiziertes Bauj. 1960
Baujahr :		1900		Alter in Jahren:
Restnutzungsdauer (RND):		RND, Jahre ca:	15	bei GND, Jahre: 70
Wohnfläche, m² :		240,0		
Bodenrichtwert, €/m² :		95	MD	Standardstufe 1,8
Grundstücksgröße, m² :		1730		gem. NHK 2010: i.Mittel
Garage, Carport, Nebengeb.:		Stall u. Unterstand		
Grundstücksmarktdaten 2022		Landkreis Wolfenbüttel		
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		1.400 (modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :		1.400	Indexanpassung Aufschlag in % rd. 0,0	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor
Grundstückslage	BRW allgem.	95 €/m²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		Lage im Kreis= 1	1,00
Grundstück :	Fläche, m² =	1730	Mittelwert =	800
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,19	1,19
	Zuschnitt ohne signifikante Einschränkung			
Gebäude :	Konstruktion:		Fachwerk	
Standardstufe	1,8	Korrekturfaktor G.-marktdaten:		ohne Angabe, SV: 0,88
	Keller	nicht unterkellert		Einschätzg. SV: 0,90
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt			
Modernisierung u.	Nicht zeitgemäß		siehe modifiziertes Baujahr	
Instandhaltung	Ausreichend, leicht vernachlässigt.		siehe	
	Mängel, Schäden o.a.:		siehe nachfolgend objektspez. Merkmale	
Wohnfläche, m² :	240,0	über	Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,65	0,65
Garage	Anzahl Garagen:		1	Korrekturfaktor 1,000
Besonderheiten:				
	Keine Innenbesichtigung		wird abschließend berücksichtigt.	
	Eigentumsgrundstück			1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Faktor:	
			0,55	
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :				
1.400		x	0,55	= 772
772		x	240,0	= 185.254
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich :		10.000,00	=	175.254 Euro
Vergleichswert :		175.254		Euro

Aufschlag Nebengebäude, Stall pauschal, alterswertgemindert u. marktangepasst ca.				
Stallgebäude	+	12.500		Euro
Unterstand	+	1.000		
Summe		13.500	Euro	
Vergleichswert Summe		175.254	+	13.500
=				188.754 Euro

Besonderheiten:				
	<u>Keine Innenbesichtigung</u> <u>Wagnisabschlag</u>			
	. Mängel und Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. Faktor nach sachverständiger Einschätzung c.a:			0,95
Vergleichswert	mit Wagnisabschlag	179.316	Euro	

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.

**Nachfolgend werden in diesem speziellen Fall der einzelnen Flurstücke aufgeführt.
Gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs**

Laufende Nummer 16 des BVZ

Gebäude- u. Freifläche

Flurstück	58/2
Größe	1730 m ²
Nutzung / Bebauung	Hofstelle mit Wohnbebauung u. Nebengebäuden.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 13. im Gutachten.
Ertragswert = 176.273 Euro

Laufende Nummer 16 des BVZ

Verkehrsfläche

Flurstück	58/1
Größe	3 m ²
Nutzung / Bebauung	unbebaute Verkehrsfläche.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Da unbebaut ist kein Sachwert zu berücksichtigen.
Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter Punkt 9 u.12. im Gutachten.
Bodenwert = 143 Euro
Sachwert = 0 Euro

Verkehrswert gesamt = 176.273 + 143 = 176.416 Euro

Verkehrswert gerundet = 176.000 Euro

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)
Einträge sind in Abteilung II vorhanden, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II, wirken sich nach sachverständiger Einschätzung wie nachfolgend beschrieben zusätzlich wertbeeinflussend aus. Ansonsten sind die Eintragungen bereits in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenrichtwert u.a. enthalten.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:

Auf den Flurstücken 58/1 und 58/2 der Flur 1, Gemarkung Fümmelse ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden 9 Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Hierbei ist zu unterscheiden nach) und 2 Hofstellen als Wohnbauland in voneinander unabhängigen Ortslagen innerhalb von Fümmelse. (Teil A und B) und Landwirtschaftsflächen, ein Flurstück im Ortsbereich von Fümmelse, die übrigen Flächen im Außenbereich in der Nähe von Fümmelse (Teil C).

Teil B Hofstelle Untere Dorfstraße 40

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 58/1, 58/2**, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 40, 3+1730 m²

Da das Flurstück 58/1 mit einer sehr geringen Größe von nur 3 m² direkt an Flurstück 58/2 grenzt, eventuell tatsächlich durch das Stallgebäude zumindest in einem Teilbereich überbaut ist, werden die beiden vorgenannten Flurstücke zur Vereinfachung in einem Bewertungsobjekt in Teil B des Gutachtens zusammengefasst.

Nur Außenbesichtigung.

Die Gebäude konnten jeweils innen nicht besichtigt werden. Das Grundstück wurde nur in einem Teilbereich des Hauszugangs, sonst eingeschränkt außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt. Der nördliche Grundstücksbereich mit Garten war nicht einsehbar.

Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552, **Untere Dorfstraße 40 in 38304 Fümmelse**, besteht aus den Flurstücken 58/2 und dem südlich direkt angrenzenden Flurstück 58/1, Flur 1, Gemarkung Fümmelse.

Die Bebauung besteht aus einer Hofstelle mit einem Wohngebäude, Stallgebäude und Unterstand mit Garage. Das Grundstück befindet sich im zentralen Ortsbereich von Fümmelse, in einem Gebiet mit gemischter, aber überwiegender Wohnnutzung.

Die Gebäude befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings augenscheinlich Modernisierungs- und Reparaturbedarf in Teilbereichen.

Mit grob ermittelten 240 m² liegt die Wohnfläche des Wohnhauses über dem mittleren Bereich für vergleichbare Wohnnutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd-, Ober- und das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Grundstück ist art- und nutzungstypisch flächig geschnitten, mit nördlich gelegener größerer Grün- bzw. Gartenfläche und südlicher Grundstückszufahrt.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche mit 1730 m² mindestens durchschnittlich einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Fümmelse als gute Lage im Landkreis eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 95,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren werden nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Diese Verfahren können in diesem Bewertungsfall aufgrund der besonderen Nutzung als Hofstelle, nur einen groben Anhalt bieten.
Siehe dazu auch ausführlichere 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

(auf Grundlage einer Außenbesichtigung, unter Vorbehalt)

Teil B - Untere Dorfstraße 40, Flurstück 58/2:

Ertragswert 176.273 Euro

Sachwert mit Marktanpassung: 182.970 Euro.

Vergleichswert 179.316 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet mit:
275.303 Euro, abzüglich: 1.000 Euro

Flurstück 58/1:

Bodenwert 143 Euro

Der Verkehrswert Flurstück 58/1+58/2 gesamt entspricht:

$143 \times 176273 = 176416$ Euro.

Ermittelter Verkehrswert Untere Dorfstraße 40, Flurstück 58/1+58/2 gerundet: 176.000 Euro,

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück: Grundbuch von Fömmelse Blatt 1552

Teil B Hofstelle Untere Dorfstraße 40

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fömmelse
Flur	1
Flurstück	58/1
Verkehrsfläche	Untere Dorfstraße
Größe	3 m ²
Flurstück	58/2
Gebäude- und Freifläche	Untere Dorfstraße 40
Größe	1730 m ²

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit gesamt rd.:

176.000 Euro

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

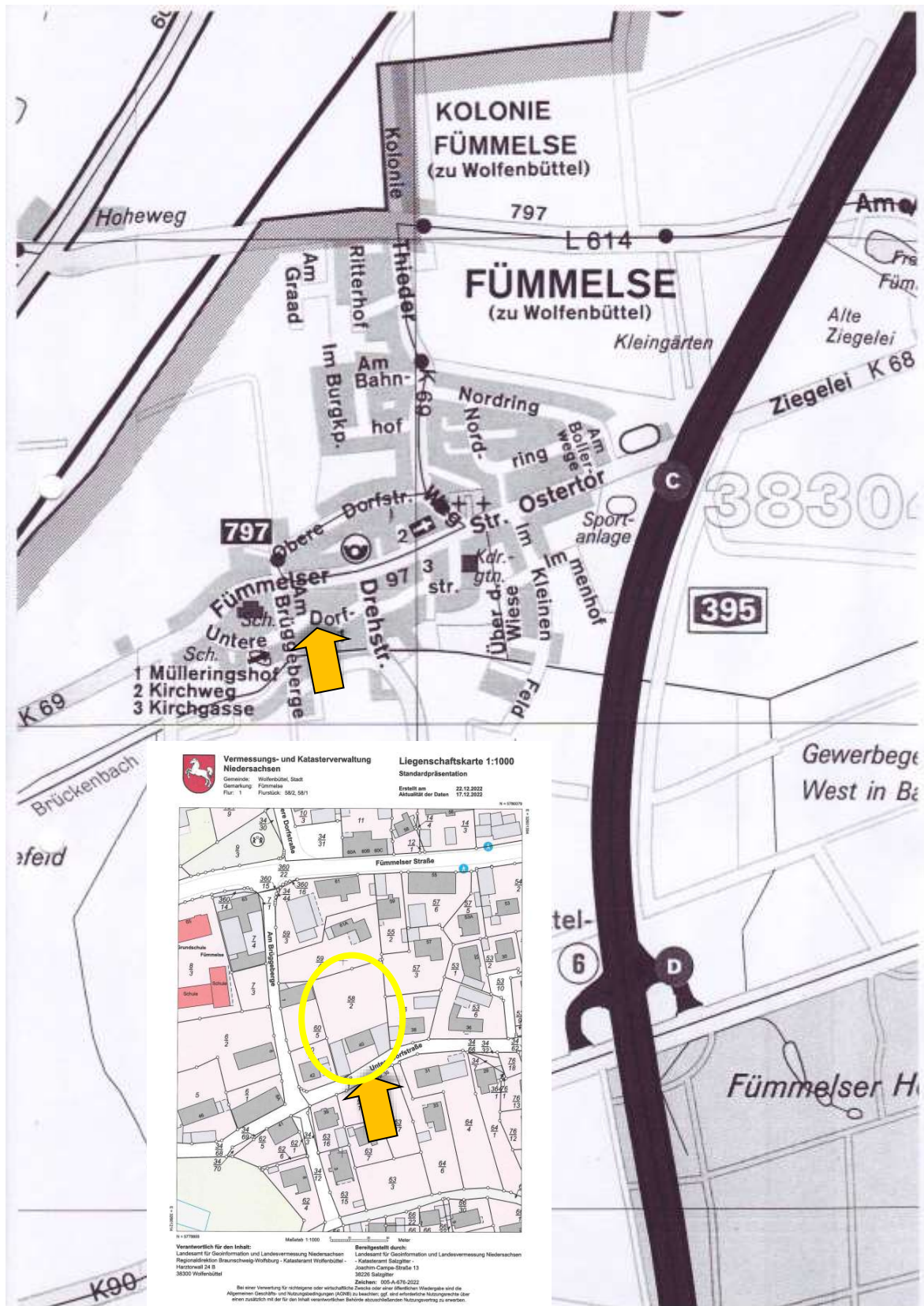
Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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 30.12.2022

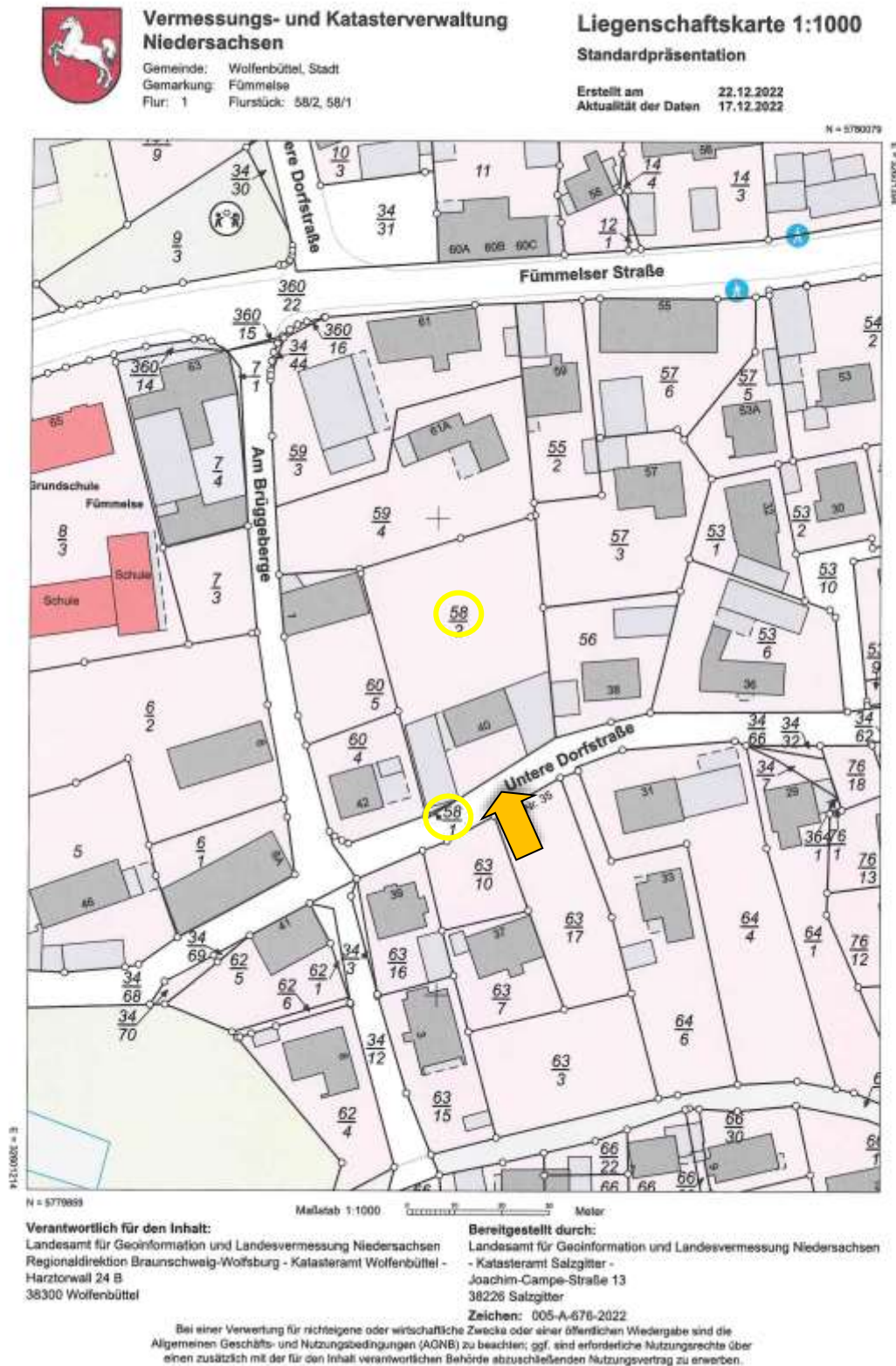
Sachverständiger

18. Stadtkarte



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 Gutachtauftrages 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

Grundsätzliches:

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Bauakte/Grundbuchakte

:

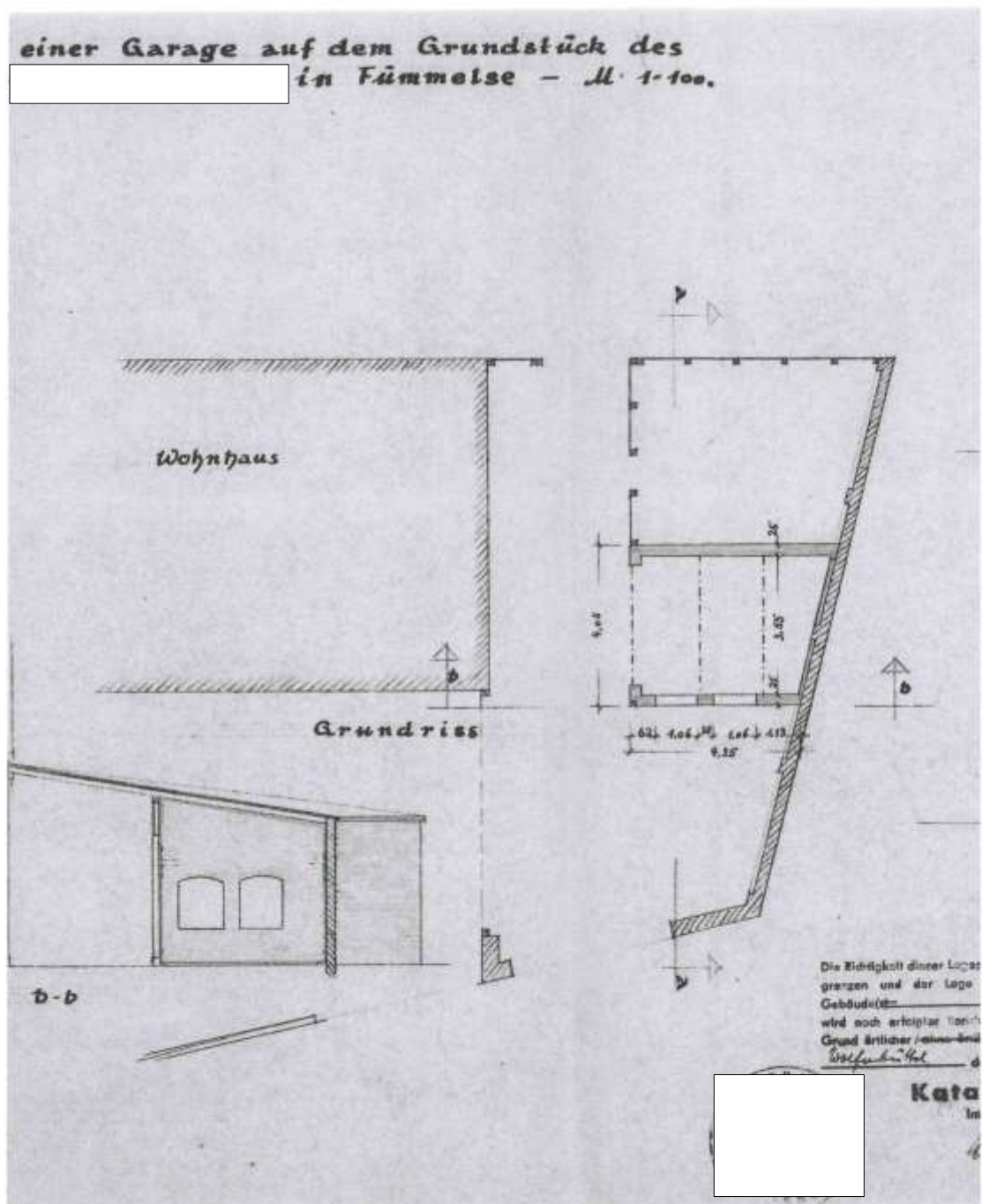
Es lagen nur sehr eingeschränkt verwertbare Zeichnungen in der Bauakte vor.

Die Beteiligten händigten keine Pläne o.a. Unterlagen aus.

Es wird ein Auszug aus der Liegenschaftskarte angefügt mit vermaßten Gebäudekörpern, als Anlage zur Berechnung des BRI und ermittelter Abbruchkosten der Gebäude.

C – Unterstand mit Garage (aus der Bauakte)

Grundriss und Schnitt



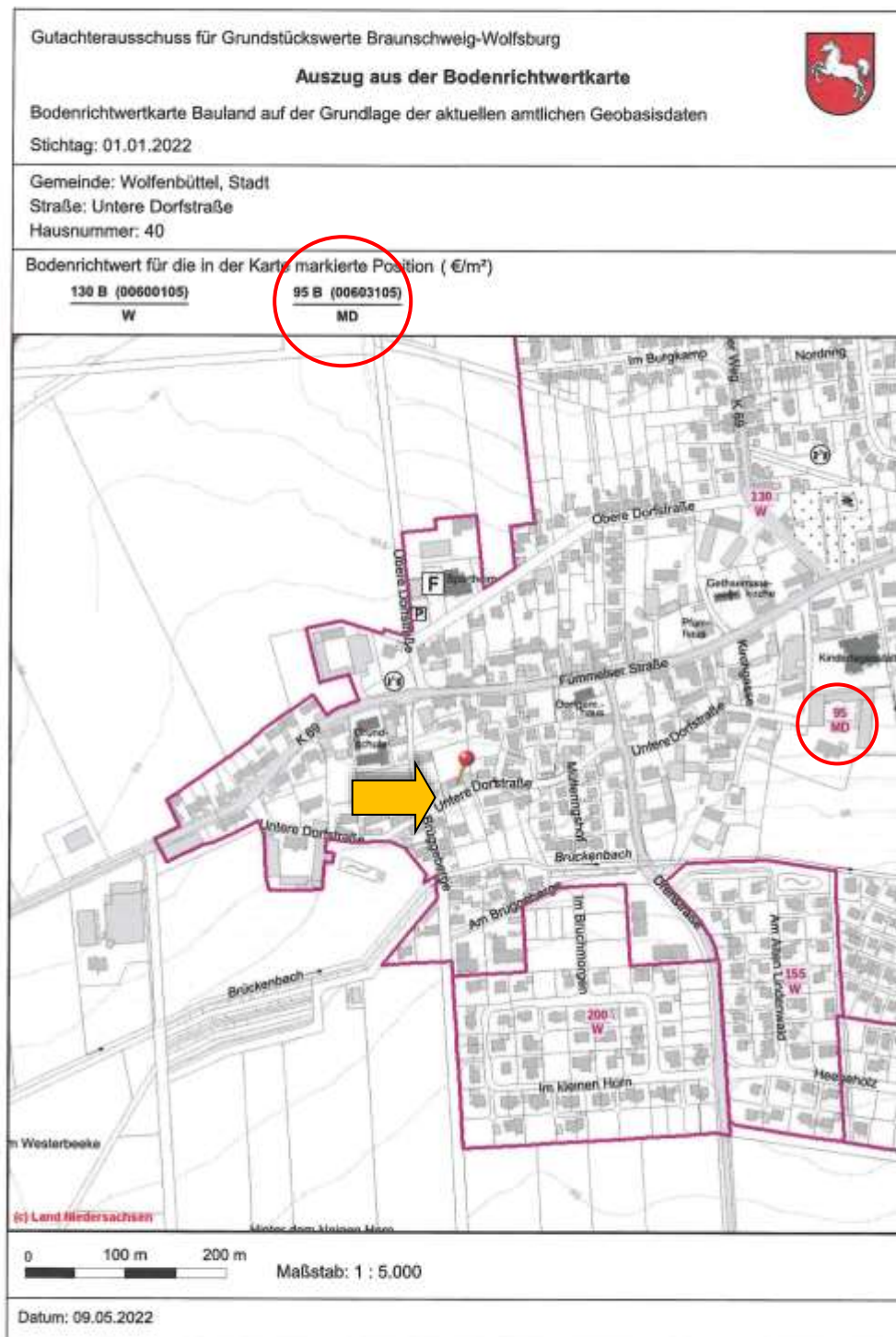
Anlage zur Berechnung BGF und Wohn-/Nutzflächen der Gebäude.

Mit groben Außenmaßen, eingeschränkt ermittelt. Grundlage der Berechnungen.



21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Seite 1 von 3

22. Fotodokumentation

Teil B – Untere Dorfstraße 40, Flurstück 58/1,68/2

Teilbereich aus dem Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, BVZ Laufende Nummer 16



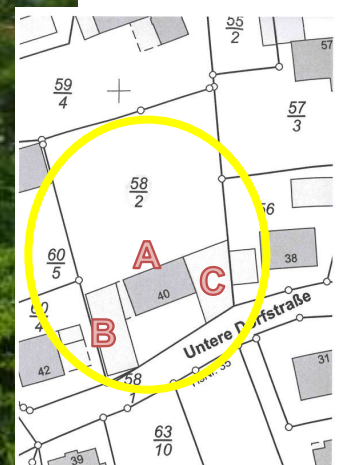
Grundstück:

Teil B
Untere Dorfstr. 40
Gehört zu:

Grundbuch
von Fümmelse
Blatt 1552,
BVZ lfd. Nr. 16
Gemarkung
Fümmelse
Flur 1
Flurstück 58/1
Verkehrsfläche
Flurstück 58/2
Gebäude- und
Freifläche
Untere Dorfstraße 40

Bebauung:
Hofstelle mit
A-Wohnhaus in
Fachwerkkonstruktion
B-Stallgebäude
C-Unterstand mit
Garage, massiv

Übersicht



A – Wohnhaus



B – Stallgebäude



C – Unterstand mit Garage

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Teil C Landwirtschaftsflächen

Gemarkung Drütte, Flur 4, **Flurstück 78**, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger, 9089 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 84**, Waldfläche, Im Kleinen Felde, 63 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 133**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn, 42 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 2, **Flurstück 73**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem H. Wege, 38378 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 7, **Flurstück 54**, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf, 19325 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 110/6**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl.Horn 11340 m²

Bebauung: Unbebaute Landwirtschaftsflächen.



Drütte, Flur 4, Flurstück 78



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 84



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 133



Fümmelse, Flur 2, Flurstück 73



Fümmelse, Flur 7, Flurstück 54



Fümmelse, Flur 1, Flurstück 110/6

Teil C: Der Verkehrswert (Marktwert) wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt:
 Grundbuch Fümmelse Blatt 1552 lfd. Nr.16,

Gemarkung Drütte Flur4, Flurstück 78	rd. 6.400 Euro
Gemarkung Fümmelse Flur1 Flurstück 84,	rd. 300 Euro
Gemarkung Fümmelse Flur1 Flurstück 133	rd. 250 Euro
Gemarkung Fümmelse Flur2, Flurstück 73,	rd. 183.000 Euro
Gemarkung Fümmelse Flur7, Flurstück 54	rd. 92.000 Euro
Gemarkung Fümmelse Flur1, Flurstück 110/6	rd. 54.000 Euro
Verkehrswert gesamt	rd. 335.950 Euro (unbelastet).

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Fümmelse
Blatt 1552

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Drütte
Flur	4
Flurstück	78
Waldfläche, Wasserfläche	Heesanger
Größe	9089 m²
Tatsächliche Nutzung : u. Einschätzung SV)	See, Gehölz - Geringstland/Unland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	84
Waldfläche	Im Kleinen Felde
Größe	63 m²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	133
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl. Horn
Größe	42 m²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fömmelse
Flur	2
Flurstück	73
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem H. Wege
Größe	38378 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fömmelse
Flur	7
Flurstück	54
Landwirtschaftsfläche	Im Raaf
Größe	19325 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fömmelse
Flur	1
Flurstück	110/6
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl.Horn
Größe	11340 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)

Bebauung	Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils unbebaut.
----------	--

Wertermittlungstichtag:	13.07.2022, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
-------------------------	---

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter Es wurden keine Pachtverträge vorgelegt und nicht bekanntgegeben.
Angaben des Eigentümers/Schuldners:
Liegen trotz schriftlicher Anfrage nicht vor.
Miet- und Pachtverhältnisse, bzw. entsprechende Verträge wurden auch auf Anfrage nicht vorgelegt.

Besichtigung	Die Grundstücke wurden aufgrund der Flächengrößen nur in Teilbereichen begangen und besichtigt.
--------------	---

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG

und

2. ANGABEN ZUM AUFTRAG

Gültig für das komplette Gutachten, bestehend aus den Teilen: A, B und C

Siehe in Teil A (Gültig für Teil A, Teil B und Teil C)

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Siehe in Teil A (Gültig für Teil A, Teil B und Teil C)

3.3 Kleinräumige Lage

Lage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen, mit Ausnahme von Flurstück 84, jeweils im Außenbereich im nahen Umgebungsbereich von Fümmelse. Teils nördlicher oder südlicher Lage bis zu rd. 1 km entfernt von der Ortsgrenze. Das Flurstück Gemarkung Drütte befindet sich in westlicher Richtung von Fümmelse ca. 2 km entfernt.

Art der Bebauung

Die Grundstücke sind jeweils unbebaut.

Erschließung / Höhenlage zur Straße

Die Erschließung ist jeweils gut gesichert, über gut befestigte Feldwege o.ä. mit Anbindungen an den öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück siehe nachfolgend unter 5.3 u.a.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

- nur Flurstücke 54 Flur 7 u. 73 Flur 2 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 21.06.1939...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 92/2 Flur 1 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht). Bewilligung vom 05.06.1963 ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 6 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 22.04.1965 ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 73 Flur 2 Fümmelse belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 13.04.1972 ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht). Bewilligung vom 01.04.1974 ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 78 Flur 4 Drütte belastend –
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 17.03.1975 ...

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 bis 12 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Altenteil gemäß Bewilligung vom 19.06.1992). Bewilligung vom 19.06.1992 ...

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 24.03.1965 ...

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.13 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 08.03.1972 ...

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 15.02.1971...

Lfd. Nr. 11 der Eintragungen, lfd. Nr.14 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 29.02.1972...

Lfd. Nr. 14 der Eintragungen, lfd. Nr. 16 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 2/22). Eingetragen am 10.02.2022.

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 konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlastenverdacht wird aufgrund der Lage und der Nutzung nicht angenommen, kann aber ohne weiterführende Recherche, z.B. durch Erstellen eines Bodengutachtens o.ä. nicht abschließend ausgeschlossen werden.

4.4 Baulastenverzeichnis

Es handelt sich um Landwirtschaftsflächen, überwiegend im Außenbereich, die aktuell nicht bebaubar sind. Eintragungen im Baulastverzeichnis sind nicht bekannt.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz ist nicht bekannt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan
Lage der Flurstücke mit Ausnahme Flurstück 84, jeweils im Außenbereich. Beurteilung nach §35 BauGB.
Einordnung: Flächen für Land- und Forstwirtschaft o.ä.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Landwirtschaftsflächen, kein erschlossenes Bauland.

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, zurzeit dass keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen. Es wurden auf Anfrage keine gegenteiligen Mitteilungen gemacht. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt.

5. Grundstücksbeschreibung

Die Bebauung, soweit vorhanden, wird beschrieben 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 Fümmelse Blatt 1552, nur die Landwirtschaftsflächen Teil C im Gutachten betreffend, besteht aus 6 Flurstücken der Gemarkungen Fümmelse und Drütte (Flurstück 78).

Sie sind mit 3 weiteren Flurstücken, die bereits in den Teilen A und B (2 Hofstellen Untere Dorfstraße 9 und 40) im Gutachten bewertet wurden, gesamt eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummern 16.

Die einzelnen Flurstücke sind jeweils im Außenbereich gelegen, mit Ausnahme Flurstück 84 in Ortslage von Fümmelse.

Eine Bebauung der Flurstücke besteht jeweils nicht.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Es wurden soweit möglich Teilflächen der zu bewertenden Flächen im üblichen Rahmen begangen, ohne besondere und detaillierte Überprüfung von Grundstücksgrenzen, Bodenbeschaffenheiten, vorhandenen Baulichkeiten wie Zaun, Nebengebäude u.ä., soweit vorhanden.

5.3 Grundstücksbeschreibung, allgemeine Angaben, alle nachfolgend aufgeführten Flurstücke betreffend, laufende Nummer 16

Besichtigung:

Die Grundstücksflächen wurden aufgrund der Größe nur in Teilbereichen begangen und im Rahmen der Möglichkeiten besichtigt.

Grundstücksbebauung/Baugenehmigung:

Die Grundstücke sind jeweils unbebaut.

Befestigung

Unbefestigte Landwirtschaftliche Flächen.

Schäden, Mängel, Besonderheiten

Es sind keine Schäden o.ä. bekannt, bzw. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig und wurden durch die Beteiligten auf Anfrage nicht bekannt gegeben.

Baugrund

Es wird unbestätigt von einem für die jeweilige Nutzung ausreichend tragfähigem Boden ausgegangen. Bodengutachten liegen nicht vor.

Verlauf Flurstücksgrenzen, Lageeinordnung

Der Verlauf und die Lage der Grundstücksgrenzen war örtlich nicht exakt festzustellen. Die Lage und Zuordnung zu dem Flurstück unterliegt einer Schätzung.

Die jeweilige Lage der einzelnen Flurstücke wurde anhand von Liegenschafts- und Übersichtskarten, die durch das zuständige Katasteramt übermittelt wurden, ermittelt.

Da keine klaren Abgrenzungen oder sonstige Grundstücksfestlegungen vorhanden waren, können die Fotodarstellungen im Gutachten von der tatsächlichen Lage abweichen.

Der Eigentümer machte leider keine Angaben.

Sonstiges:

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

Angaben des Eigentümers/Schuldners liegen trotz schriftlicher Anfragen nicht vor.

5.3.1 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Drütte
Flur	4
Flurstück	78
Waldfläche, Wasserfläche	Heesanger
Größe	9089 m ²
Tatsächliche Nutzung: u. Einschätzung SV)	See, Gehölz - Geringstland/Unland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis
Grundstücksform	Länglich rechteckig.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche soweit erkennbar teils Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	In ca. 2 km Entfernung von Fümmelse. Gut erreichbar über befestigten Feldweg. rd. 200 m entfernt von öffentlicher Landstraße. Angrenzend westlich an Ackerfläche, östlich an verwilderte Unlandfläche.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	Nicht vorhanden.
Bewuchs	Sehr stark ausgeprägter Wildwuchs mit Gebüsch und Bäumen.
Besichtigung	Außerhalb der Grundstücksgrenzen da eine Begehung aufgrund von sehr starkem Wildwuchs nicht möglich war. Der Grundstücksbereich war nicht vollständig einsehbar.

5.3.2 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	84
Waldfläche	Im Kleinen Felde
Größe	63 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
Grundstücksform	Nahezu dreieckig. Eingeschränkt nutzbare Größe.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche in etwa eben ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	In zentraler Ortslage von Fümmelse. Erreichbar öffentliche Straßen. Abgegrenzt durch Bachverlauf und öffentliche Zufahrtstraße.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	Holzbrettzaunkonstruktion, einfach u. überaltert.
Bewuchs	Wiese.
Nutzung/Sonstiges	Nutzung als allgemeine Grün-/Wiesenfläche.
Besichtigung	Die Fläche wurde nicht begangen.

5.3.3 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	133
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl. Horn
Größe	42 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
Grundstücksform	Rechteckig, schmal. Eingeschränkt nutzbare Größe.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Versorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche in etwa eben ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	Südwestlich von Fümmelse, ca. 300 m entfernt. Gut erreichbar über Feldweg Umgeben von ähnlichen Grünflächen.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	Evtl. Holzbretzzaunkonstruktion, einfach.
Bewuchs	Wiese.
Nutzung/Sonstiges	Nutzung als allgemeine Grün-/Wiesenfläche, evtl. Tierhaltung.
Besichtigung	Die Fläche wurde nicht begangen.

5.3.4 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	2
Flurstück	73
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem H. Wege
Größe	38378 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
Grundstücksform	Rechteckig, jeweils am Ende leicht schräg verlaufend.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Versorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche in etwa eben ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	Ca. 100 m entfernt von nördlichem Ortsrand in Außenlage von Fümmelse. Gut erreichbar, direkt angrenzend an öffentliche Landstraße. Umgeben von ähnlichen Ackerflächen.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	nicht vorhanden.
Bewuchs	Getreide.
Nutzung/Sonstiges	Nutzung als Ackerfläche.
Besichtigung	Die Fläche wurde nicht begangen.
Sonstiges	Augenscheinlich aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

5.3.5 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	7
Flurstück	54
Landwirtschaftsfläche	Im Raaf
Größe	19325 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
Grundstücksform	Rechteckig, jeweils am Ende leicht schräg verlaufend.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche in etwa eben ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	Ca. 1 km entfernt, südwestlich gelegen in Außenlage von Fümmelse. Gut erreichbar über Feldwege. Umgeben von ähnlichen Ackerflächen.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	nicht vorhanden.
Bewuchs	Getreide.
Nutzung/Sonstiges	Nutzung als Ackerfläche.
Besichtigung	Die Fläche wurde nicht begangen.
Sonstiges	Augenscheinlich aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

5.3.6 Grundstück

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	110/6
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl.Horn
Größe	11340 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
Grundstücksform	Rechteckig, jeweils am Ende leicht schräg verlaufend.
Versorgung/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Topographie	In der Fläche in etwa eben ohne bedeutsame Höhenversprünge.
Lage/Zuwegung/Erschließung	Südlich direkt angrenzend an den Ortstrand von Fümmelse in Außenlage gelegen. Direkt angrenzend an öffentliche Landstraße. Gut erreichbar über Feldweg. Westlich angrenzend ähnliche Ackerflächen.
Bauliche Anlagen	Nicht vorhanden.
Einfriedung	nicht vorhanden.
Bewuchs	Getreide.
Nutzung/Sonstiges	Nutzung als Ackerfläche.
Besichtigung	Die Fläche wurde nicht begangen.
Sonstiges	Augenscheinlich aktuell als Ackerfläche bewirtschaftet. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

5.4 Grundstück, alle zu bewertenden Flurstücke betreffend: laufende Nummer: 16, vorbezeichnete Landwirtschaftsflächen

Nutzung, Bebaubarkeit

Einschätzung nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt /Planungsamt und/oder eigener sachverständiger Einschätzung auf Grundlage der **Lage im Außenbereich, Beurteilung nach §35 BauGB u.a.:**

Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich und können aktuell als Ackerfläche oder andere Landwirtschaftsfläche genutzt werden.

Es handelt sich nicht um erschlossenes Bauland, somit ist eine Bebauung z.B.für Wohnbebauung o.ä. zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Diese Einschätzung erfolgt auf Grundlage der Angaben aus der Definition des §35 BauGB, Angaben aus dem Flurstücksnachweis der zuständigen Vermessungs- und Katasterverwaltung und darauf basierend eigener sachverständiger Einschätzung.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 84, Gemarkung Fämmelse. Dieses Flurstück liegt innerhalb der Ortslage und wird wie beschrieben als unbebaute Grünfläche eingeordnet.

Weiterführende abschließende Angaben und Festlegungen können nur von der zuständigen Planungs- und Baubehörde erfolgen und müssen über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. ermittelt werden.

Dies ist nicht Auftragsbestandteil und somit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

5.5 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Grundstück: alle unter 5.3.1-5.3.6 aufgeführten Flurstücke betreffend Bestandsverzeichnis
Grundbuch, laufende Nummer: 16

Bebauung:	Die Flächen sind jeweils unbebaut soweit erkennbar.
Ver- und Entsorgung	Eigene Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sind nicht bekannt.
Zufahrt	Zuwegung über Feld- bzw. Waldstraßen, mit Anschluss an den öffentlichen Straßenbereichs. Flurstück 84 liegt innerhalb der Ortslage Fämmelse
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich.
Einfriedung	Überwiegend ohne bedeutsame wertbildende Einfriedung, soweit bekannt.
Bewuchs	Ackerflächen mit Getreideanbau, sonst ohne bedeutsamen Baumbewuchs o.ä., soweit erkennbar, ausgenommen nachfolgendes Flurstück.

Laufende Nummer 16, Gemarkung Drütte, Flur 4 Flurstück 78:

Bewuchs Sehr starker umfangreicher Wildwuchs: Bäume, Gebüsch,

6. Berechnungen

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um unbebaute Landwirtschaftsflächen.

Ertrag durch Pacht o.ä.

Für das Flurstück laufende Nummer 30 des BVZ, Flurstück 118/2 wurde ein Pachtvertrag vorgelegt. Sonst wurden keine gültigen abgeschlossenen Pacht- oder Mietverträge o.ä. vorgelegt.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7.3 Liegenschaftszins

Entfällt.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Entfällt.

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 Beschaffenheiten 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)

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.

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.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt,

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegebenen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Ertragswertverfahren wird nur unterstützend durchgeführt,

da keine bedeutsam wertbildende Bebauung o.ä. zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages vorhanden ist.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,

da eine bedeutsam wertbildende Bebauung o.ä. auf den Grundstücken nicht vorhanden ist.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Die Ermittlung des Sachwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Bebauung, Einfriedung o.ä. ist jeweils nicht vorhanden.

Es werden pauschal berücksichtigt: Anschlüsse (Abwasser), Befestigung o.ä. nur soweit vorhanden.

Siehe auch 11. Wert der baulichen Außenanlagen.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro :

Es sind keine bedeutsamen Mängel erkennbar oder auffällig. Eventuelle sonstige Besonderheiten sind durch pauschale Anpassungen berücksichtigt.

Grundstück: alle in Teil C aufgeführten Flurstücke betreffend Bestandsverzeichnis Grundbuch, laufende Nummer: 16:

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0 Euro

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs 3 ImmoWertV

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.

○
 Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

11.1 Flurstücke – unbebaut

Grundstück: alle in Teil C aufgeführten Flurstücke betreffend Bestandsverzeichnis Grundbuch, laufende Nummer: 16:

Unbebaut, ohne eigene Anschlüsse, Einfriedung u.ä.:

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV:

Jeweils ohne signifikante Anlagen. Pauschal jedes Flurstück rd. 0,- Euro

12. Wert des Grund und Boden

(siehe ausführlich unter 3. Rechte ...Bebauungsplan.)

Beurteilung: nach § 35, Außenbereich. Flurstück 84 nach §34 BauGB

Einschätzung d. Nutzung: Landwirtschaftliche Flächen.

Grundlage: Grundbucheintragung mit Wirtschaftsart,
 Flurstücksnachweis des Landesamtes für Geoinformation und Auskunft des Gutachterausschusses.

12.1 Bodenrichtwert

Grundstücksmarktdaten 2022 und Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig, für landwirtschaftliche Flächen.

Bodenrichtwert für die zu bewertende Lagen siehe nachfolgende Aufstellung.

Bodenrichtwertzonen gemäß Bodenrichtwertkarte

Überblick der Gemarkungen

<u>Gemarkung:</u>	<u>Drütte</u>			
Wald-,Wasserrfläche	Nutzung: Geringstland (Unland)		0,70	€/m²
	Wertangabe:		ohne Angabe	
Landwirtschaftsfläche	Nutzung: Grünland		1,10	€/m²
	Grünlandzahl		30	
Landwirtschaftsfläche	Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche		0,40	€/m²
<u>Gemarkung:</u>	<u>Fämmelse</u>			
Landwirtschaftsfläche	Nutzung: Acker		4,30	€/m²

Auskunft Gutachterausschuss 12.2022:

Die vorliegenden Auswertungen für das Jahr 2022 ergeben einen Preisanstieg für Ackerflächen

<u>in der Lage im Mittel bis 12%</u>	Anhebung SV auf rd.:		4,75	€/m²
	Ackerzahl	um	80	
Landwirtschaftsfläche	Nutzung: Grünland	i.Mittel	1,50	€/m²
	Grünlandzahl	i.Mittel	30	

Diese Angaben sind als durchschnittliche Werte anzusehen und individuell gegebenenfalls anzupassen.

Da die Flurstücke jeweils nicht bebaut sind, bildet der Bodenwert mit den erforderlichen Zu- und Abschlägen auch gleichzeitig den Verkehrswert.

Weiteres siehe 14. Vergleichswertermittlung

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.
Die ermittelten und angegebenen **Bodenrichtwerte** des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf **Vergleichswerten** bekannter Verkaufsfälle in diesem Bereich.

14.1 Grundsätzliches

Betrifft Teil C im Gutachten, Bewertung der aufgeführten Landwirtschaftsflächen
BVZ laufende Nummer 16 Grundbuch von Fummelse Blatt 1552

Die Flurstücke sind im Grundbuch als Ackerland und Landwirtschaftliche Flächen bezeichnet.
Der jeweilige Flurstücksnachweis, bereitgestellt durch das zuständige Katasteramt, weist die tatsächliche Nutzung als Landwirtschaftliche Flächen als Ackerland, teils mit Baumbestand und Grünland aus. Detailliert wird nachfolgend auf das jeweilige Grundstück näher eingegangen.

Bebauungsplan/Flächennutzungsplan:

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden soweit bekannt, da Lage im Außenbereich.

Einordnung: Landwirtschaftsfläche, Ackerland, Grünland.

Somit wird der zu bewertende Grundbesitz gemäß den vorliegenden Angaben und Festsetzungen des Grundbuches, der Angaben des Bebauungsplanes und Angabe zur tatsächlichen im Flurstücksnachweis nachfolgend eingeordnet.

Bodenwerte der einzelnen Flurstücke werden als Vergleichswert eingesetzt, unter Einbeziehung von zusätzlichen Auf- oder Abschlägen, soweit diese als erforderlich erachtet werden.

Der Bodenwert wird grundsätzlich nach dem Bodenrichtwert, in Abhängigkeit der Ackerzahl, multipliziert mit der Grundstücksfläche, ermittelt.

Weitere Anmerkung in diesem Zusammenhang siehe nachfolgend.

Bodenrichtwert für die Landwirtschaftsfläche:

In dem zu bewertenden Bereich wird laut Bodenrichtwertkarte und Angabe des Gutachterausschusses mit einem mittleren Bodenrichtwert wird nachfolgend beschrieben angegeben:

14.2 Bodenwertberechnung

Anpassungen Auskunft Gutachterausschuss

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Auswertungen für Anpassungen abweichender Eigenschaften vor.

Anpassungsfaktoren für forstwirtschaftliche Flächen ohne Nutzholzbestand liegen nicht vor.

Bei bedeutsamen Abweichungen sind Anpassungs-Zu- oder Abschläge erforderlich. Diese sind dann sachverständig einzuschätzen.

Umrechnungskoeffizienten der Ackerzahl:

Auf Anfrage teilte der zuständigen Gutachterausschuß bezüglich Ackerland mit, dass

sich keine Abhängigkeit von der Ackerzahl erkennen lassen. Sie werden von

anderen Einflußgrößen bestimmt, bestätigt durch die optimierte Regressionsanalyse.

Daraus folgt: keine weitere Anpassung der Ackerzahl über einen entsprechenden Umrechnungs-koeffizienten erforderlich.

Anpassungen durch den Sachverständigen: (Hierbei handelt es sich nur um signifikante Merkmale)			Zu-/Abschläge in %
1.	Lage allgemein:		
	Lage für vergleichbare Nutzungen:	durchschnittlich.	0
	Signifikante Beeinträchtigungen:	nicht bekannt	0
	(können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, z.B. Bodengutachten o.ä.. Untersuchungen liegen nicht vor)		
2.	Individuelle Lage und Größe:		
	Flächengröße für die Art und Nutzung:	berücksichtigt	0
	(in der allgemeinen Werteinordnung/BRW berücksichtigt).		
	Lage umschlossen von Nachbargrundstücken ähnlicher Nutzung.		
	Eigenständige Nutzung:	grundsätz. möglich.	0
3.	Grundstückszuschnitt, Gländebewertung, Nutzbarkeit:		
	Auffälligen Höhenversprünge bedeutsam vorhanden:	keine	0
	Flächiger Zuschnitt bedeutsame Einschränkungen:	keine	0
	<u>Summe zusätzliche Zu- und Abschläge ca.:</u>		<u>0</u>
	(Teilweise bereits vorab berücksichtigt)		

Bodenwertberechnung Landwirtschaftsfläche (entspricht Vergleichswert)

Grundbuch von Fömmelse Blatt 1552

Bestandsverzeichnis laufende Nummer 16:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart,Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Drütte	4	78	Wald-,Wasserfläche Heesanger	9.089		0,70	6.362
<u>Angaben aus dem Flurstücksnachweis:</u>								
Tatsächliche Nutzung:				1809 m² See, 7280 m² Gehölz				
				7280 m² Gehölz				
Bodenschätzung				ohne Angabe				
<u>Einordnung Nutzung:</u>				Geringstland (Unland)				
(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen								
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).								

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe,m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert	
0,70	x	9.089	6.362	1	6.362 Euro
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0,00	Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				6.362	Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0,00	Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.

Grundbuch von **Drütte** Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 4	Flurstück 78	6.362	Euro
			Bodenwert/Vergleichswert gerundet	6.400	Euro

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart,Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Fömmelse	1	84	Waldfläche Im Kleinen Felde	63		1,50	95

Angaben aus dem Flurstücksnachweis:

Tatsächliche Nutzung: Gebäude- und Freifläche Land und Forstwirtschaft
Bodenschätzung ohne Angabe

Einordnung Nutzung: Grünland

(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe,m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert
6,60	x 63	416	1	416 Euro
Abschlag: eingeschränkte Nutzbarkeit,Zuschnitt u				0,70 291
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0 Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				291 Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0 Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.

Grundbuch von Fömmelse Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 1	Flurstück 84	291 Euro
Bodenwert/Vergleichswert gerundet				300 Euro

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart,Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Fömmelse	1	133	Landwirtschaftsfläche Hinter dem Kl. Horn	42		1,50	63

Angaben aus dem Flurstücksnachweis:

Tatsächliche Nutzung: Grünland
Bodenschätzung Grünland 30

Einordnung Nutzung: Grünland

(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe,m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert
1,50	x 42	63	1	63 Euro
Aufschlag: Zuschnitt, Größe				3,00 189
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0,00 Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				252 Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0,00 Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.

Grundbuch von Fömmelse Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 1	Flurstück 133	252 Euro
Bodenwert/Vergleichswert gerundet				250 Euro

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart,Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Fömmelse	2	73	Landwirtschaftsfläche Hinter D.Hohen Wege	38.378		4,75	182.296

Angaben aus dem Flurstücksnachweis:

Tatsächliche Nutzung: Ackerland
Bodenschätzung: ohne weitere Angabe, Anpassung nicht erforderlich.

Einordnung Nutzung: Ackerland
(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe,m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert
4,75	x	38.378	1	182.296 Euro
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0,00 Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				182.296 Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0,00 Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.
Grundbuch von Fömmelse Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 2	Flurstück	73	182.296 Euro
Bodenwert/Vergleichswert gerundet					183.000 Euro

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart,Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Fömmelse	7	54	Landwirtschaftsfläche Im Raaf	19.325		4,75	91.794

Angaben aus dem Flurstücksnachweis:

Tatsächliche Nutzung: Ackerland
Bodenschätzung: ohne weitere Angabe, Anpassung nicht erforderlich.

Einordnung Nutzung: Ackerland
(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe,m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert
4,75	x	19.325	1	91.794 Euro
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0,00 Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				91.794 Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0,00 Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.
Grundbuch von Fömmelse Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 7	Flurstück	54	91.794 Euro
Bodenwert/Vergleichswert gerundet					92.000 Euro

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe m²	Ackerzahl Bodenpkt.	BRW €/m²	Bodenwert Euro
16	Fümmelse	1	110/6	Landwirtschaftsfläche Hinter dem Kl.Horn	11.340		4,75	53.865

Angaben aus dem Flurstücksnachweis:

Tatsächliche Nutzung: Ackerland
Bodenschätzung: ohne weitere Angabe, Anpassung nicht erforderlich.

Einordnung Nutzung: Ackerland

(Einordnung tatsächliche Nutzung durch den Sachverständigen
Auf Grundlage des Flurstücksnachweises und den örtlichen Gegebenheiten).

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das vorbezeichnete Flurstück:

BRW/€/m²	Größe, m²	Summe BRWxm²	Abschl.Faktor	Summe Bodenwert
4,75	x 11.340	53.865	1	53.865 Euro
Abzüglich Mängel u. Schäden, pauschal:				0,00 Euro
Der vorläufige Vergleichswert entspricht rd.				53.865 Euro
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Punkt 11)				0,00 Euro

Der Vergleichswert entspricht rd.

Grundbuch von Fümmelse Band 1552

Lfd. Nr.	16	Flur 1	Flurstück 110/6	53.865	Euro
Bodenwert/Vergleichswert gerundet				54.000	Euro

14.3 Zusammenstellung der ermittelten Bodenwerte/Vergleichswerte:

Übersicht der Einzel-Vergleichswerte und Gesamtsumme der Landwirtschaftsflächen

Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, laufende Nummer 16:

Teil C - Landwirtschaftsflächen

lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²	Euro
16	Drütte	4	78	Wald-, Wasserfläche, Heesanger Waldfldfläche, Im Kleinen	9089	6.400
16	Fümmelse	1	84	Felde	63	300
16	Fümmelse	1	133	Landw.-Fläche, Hinter d. Kleinen Horn	42	250
16	Fümmelse	2	73	Landw.-Fläche, Hinter d. Hohwn Wege	38378	183.000
16	Fümmelse	7	54	Landw.-Fläche, Im Raaf	19325	92.000
16	Fümmelse	1	110/6	Land.-Fläche, Hinter dem Kl.Horn	11340	54.000
<u>Summe</u>					=	<u>335.950</u>

Der ermittelte gesamte Vergleichswert entspricht rd. 335.950 Euro.

Der Verkehrswert wird jeweils aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Somit entsprechen die einzelnen ermittelten Vergleichswerte den daraus abgeleiteten Verkehrswerten.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

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

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter laufender Nummer 16 eingetragen besteht gesamt aus 9 Flurstücken. Davon wurden bereits 3 Flurstück in Teil A und Teil B in diesem Gutachten bewertet.

Die Einzelwerte der 6 bewerteten Landwirtschaftsflächen der laufenden Nummer 16 im BVZ sind 14.3 zu entnehmen.

Der Verkehrswert wird jeweils aus dem Vergleichswert abgeleitet, siehe unter 14.3.

Somit entsprechen die einzelnen ermittelten Vergleichswerte den daraus abgeleiteten Verkehrswerten.

15.1 Zusammenstellung der ermittelten Verkehrswerte

Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Übersicht der Verkehrswerte

**Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, laufende Nummer 16:
Teil C - Landwirtschaftsflächen**

Verkehrswert

lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²	Euro
16	Drütte	4	78	Wald-,Wasserfläche, Heesanger	9089	6.400
16	Fümmelse	1	84	Waldfläche, Im Kleinen Felde	63	300
16	Fümmelse	1	133	Landw.-Fläche, Hinter d.Kleinen Horn	42	250
16	Fümmelse	2	73	Landw.-Fläche, Hinter d. Hohwn Wege	38378	183.000
16	Fümmelse	7	54	Landw.-Fläche, Im Raaf	19325	92.000
16	Fümmelse	1	110/6	Land.-Fläche, Hinter dem Kl.Horn	11340	54.000

Summe Verkehrswerte = **335.950**

Der ermittelte gesamte Verkehrswert wurde ermittelt mit rd. 335.950 Euro.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)

Einträge sind in Abteilung II vorhanden, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II, wirken sich nach sachverständiger Einschätzung wie nachfolgend beschrieben zusätzlich wertbeeinflussend aus.

Sonstige Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. sind diese durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

Folgende Einträge sind das in diesem Teil des Gutachtens bewertete Grundstück bzw. Grundstücke betreffend darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben) und wertmäßig zu berücksichtigen:

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

- nur Flurstücke 54 Flur7 u. 73 Flur2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 21.06.1939...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 73 Flur 2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 13.04.1972 ...

Pauschaler Wertansatz: rd. 1.500 Euro.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 78 Flur 4 Drütte belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 17.03.1975 ...

Pauschaler Wertansatz: rd. 200 Euro.

Sonstige Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. sind diese durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

16.2 Baulasteintragung

Es handelt sich um Landwirtschaftsflächen im Außenbereich, die aktuell nicht bebaubar sind. Eintragungen im Baulastverzeichnis sind nicht bekannt.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das Gutachten besteht aus den Teilen A, B, C

Die zu bewertenden 9 Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer (Nr.16) eingetragen.

Da es sich hierbei um grundsätzlich unterschiedliche Nutzungen (Landwirtschaftsflächen und Wohnbauland), zusätzlich in örtlich unterschiedlichen Lagen handelt, ist es erforderlich jeweils eine getrennte Wertermittlung durchzuführen. Diese werden dann rechnerisch zu einem Gesamtwert zusammengeführt, da sämtliche Flurstücke unter nur einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden.

Hierbei ist zu unterscheiden nach) und 2 Hofstellen als Wohnbauland in voneinander unabhängigen Ortslagen innerhalb von Fümmelse. (Teil A und B) und Landwirtschaftsflächen, ein Flurstück im Ortsbereich von Fümmelse, die übrigen Flächen im Außenbereich in der Nähe von Fümmelse (Teil C).

Teil C Landwirtschaftsflächen

Gemarkung Drütte, Flur 4, **Flurstück 78**, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger, 9089 m²

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 84**, Waldfläche, Im Kleinen Felde, 63 m²

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 133**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn, 42 m²

Gemarkung Fümmelse, Flur 2, **Flurstück 73**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem H. Wege, 38378 m²

Gemarkung Fümmelse, Flur 7, **Flurstück 54**, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf, 19325 m²

Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 110/6**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl.Horn 11340 m²

Bebauung: Unbebaute Landwirtschaftsflächen.

Der Grundbesitz Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552, nur die Landwirtschaftsflächen Teil C im Gutachten betreffend, besteht aus 6 Flurstücken der Gemarkungen Fümmelse und Drütte (Flurstück 78).

Sie sind mit 3 weiteren Flurstücken, die bereits in den Teilen A und B (2 Hofstellen Untere Dorfstraße 9 und 40) im Gutachten bewertet wurden, gesamt eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummern 16.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen, mit Ausnahme von Flurstück 84, jeweils im Außenbereich im nahen Umgebungsbereich von Fümmelse. Teils nördlicher oder südlicher Lage bis zu rd. 1 km entfernt von der Ortsgrenze. Das Flurstück Gemarkung Drütte befindet sich in westlicher Richtung von Fümmelse ca. 2 km entfernt.

Es handelt sich jeweils um unbebaute Landwirtschaftsfläche, genutzt als Ackerland, Grünland und teils Laubholzfläche.

Die Flächen sind umgeben von anderen Landwirtschaftsflächen, angrenzend an Feldwege oder Straßen, die die Zuwegung gewährleisten.

Die Flächen werden überwiegend als Ackerland genutzt und sind zum Teil augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt und sind nicht bekannt.

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses lassen die Kaufpreise für Ackerflächen in den Bereichen keine Abhängigkeit von der Ackerzahl (Bodengüte) erkennen. Sie werden von anderen Einflussgrößen bestimmt. Weiteres hierzu siehe die detaillierten Angaben unter Punkt 14.

Der Verlauf und die Lage der Flurstücksgrenzen war örtlich nicht genau festzustellen. Somit unterliegen Lage und Zuordnung, auch von evtl. Einbauten einer Schätzung auf Grundlage der Leigenschaftskarte. Dies betrifft z.B. Masten mit Oberleitungen zur Stromversorgung u.a., Baumbestände u.a. Bewuchs angrenzender Flurstücke.

Wie bereits in Abschnitt 8. erläutert, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert, in dem Fall der Bodenwert mit entsprechenden Anpassungen soweit erforderlich abgeleitet.

Sonstige wertbildende Sachwerte, z.B. bauliche Anlagen, Einfriedungen o.ä. wurden soweit erforderlich zusätzlich berücksichtigt. In diesem Bewertungsfall waren jeweils keine baulichen Anlagen, Einfriedungen o.ä. wertrelevant vorhanden.

Ermittelte Werte

Der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Detailliert sind die Einzelwerte unter 14. u. 15.1 beschrieben:

Übersicht der Verkehrswerte

Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, laufende Nummer 16:

Verkehrswert

Teil C - Landwirtschaftsflächen

lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²	Euro
16	Drütte	4	78	Wald-,Wasserfläche, Heesanger	9089	6.400
16	Fümmelse	1	84	Waldfldfläche, Im Kleinen Felde	63	300
16	Fümmelse	1	133	Landw.-Fläche, Hinter d.Kleinen Horn	42	250
16	Fümmelse	2	73	Landw.-Fläche, Hinter d. Hohwn Wege	38378	183.000
16	Fümmelse	7	54	Landw.-Fläche, Im Raaf	19325	92.000
16	Fümmelse	1	110/6	Land.-Fläche, Hinter dem Kl.Horn	11340	54.000
<u>Summe Verkehrswerte</u> =						<u>335.950</u>

Teil C

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet mit:

335.950 Euro, abzüglich: 1.500 Euro

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

- nur Flurstücke 54 Flur7 u. 73 Flur2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Bewilligung vom 21.06.1939...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 73 Flur 2 Fümmelse belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht). Bewilligung vom 13.04.1972 ...

Pauschaler Wertansatz: rd. 1.500 Euro.)

Abzüglich 200 Euro

(Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

- nur Flurstück 78 Flur 4 Drütte belastend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht). Bewilligung vom 17.03.1975 ...

Pauschaler Wertansatz: rd. 200 Euro.)

Der Verkehrswert entspricht:

335.950 -1500 – 200 = 334.250 Euro.

Ermittelter Verkehrswert gesamt: 334.250 Euro.

Teil C Landwirtschaftsflächen

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:
Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Drütte
Flur	4
Flurstück	78
Waldfläche, Wasserfläche	Heesanger
Größe	9089 m ²
Tatsächliche Nutzung:	See, Gehölz - Geringstland/Unland. (Gemäß Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 6.700 Euro.</u>	

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	84
Waldfläche	Im Kleinen Felde
Größe	63 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 300 Euro.</u>	

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	133
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl. Horn
Größe	42 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Grünland. (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 250 Euro.</u>	

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	2
Flurstück	73
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem H. Wege
Größe	38378 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 183.000 Euro.</u>	

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	7
Flurstück	54
Landwirtschaftsfläche	Im Raaf
Größe	19325 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 193.325 Euro.</u>	

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 16

Gemarkung	Fümmelse
Flur	1
Flurstück	110/6
Landwirtschaftsfläche	Hinter dem Kl.Horn
Größe	11340 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland (Gemäß Angabe Flurstücksnachweis u. Einschätzung SV)
<u>Ermittelter Verkehrswert gerundet: 54.000 Euro.</u>	

Der **Verkehrswert**, Bestandsverzeichnis **laufende Nummer 16**,
wird zum Wertermittlungstichtag gesamt ermittelt mit gesamt
rd.: **335.950 Euro** (unbelastet)

Verkehrswert bei Fortbestand der Eintragungen in Abteilung II im Grundbuch ermittelt mit rd.
335.950 - 1500 – 200 = 334.250 Euro.
Ermittelter Verkehrswert gesamt: 334.250 Euro (belastet Abtl.II).

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden
zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

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 30.12.2022

Sachverständiger

18. Übersichtsplan

Die zu bewertenden Flurstücke liegen im Bereich von Fümmelse, überwiegend im Außenbereich
Die ungefähre Lage der Flurstücke wird jeweils mit einem Pfeil markiert



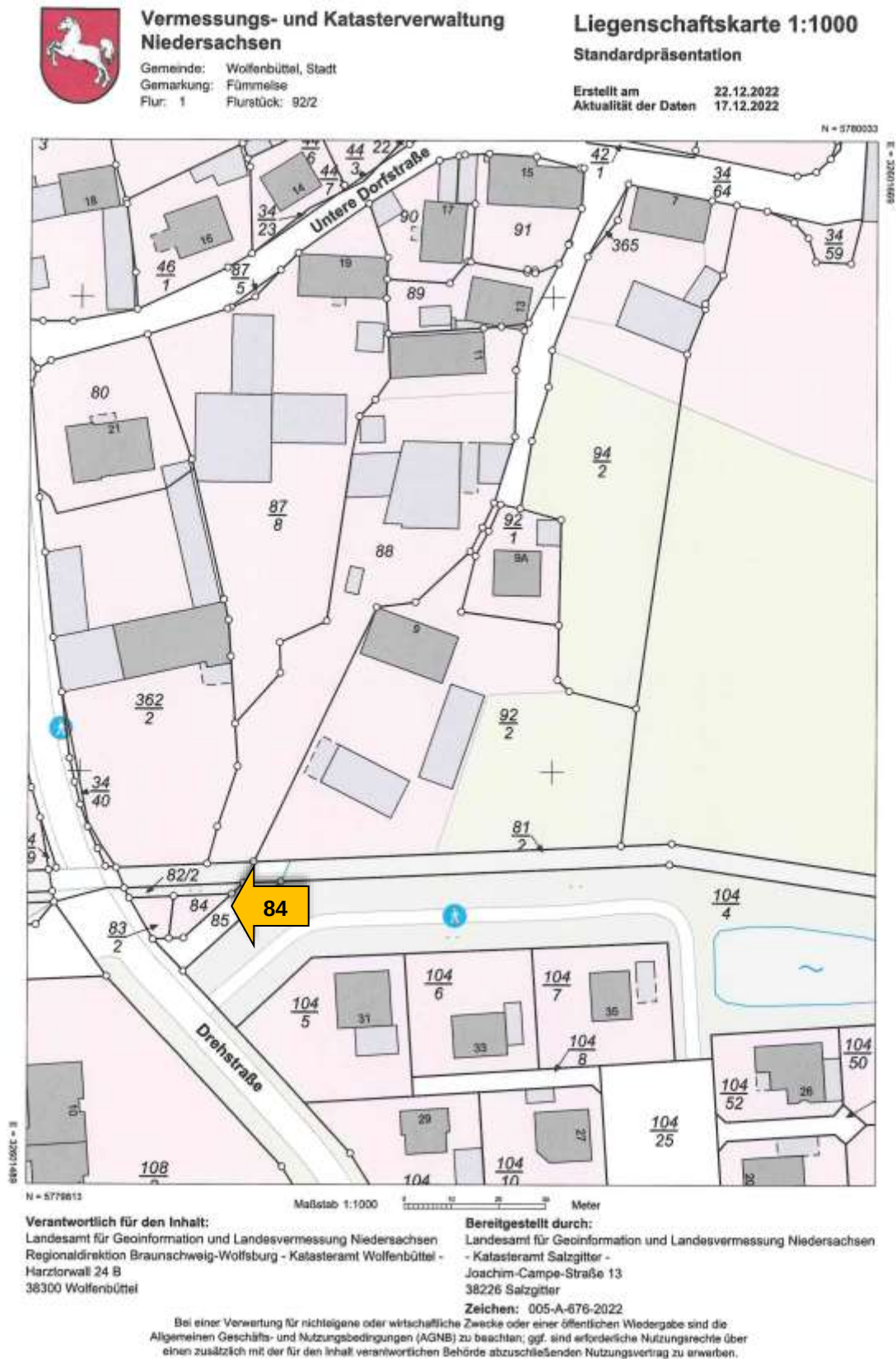
19. Liegenschaftskarte

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.

BVZ Laufende Nummer 16, Gemarkung Drütte, Flur 4, Flurstück 78

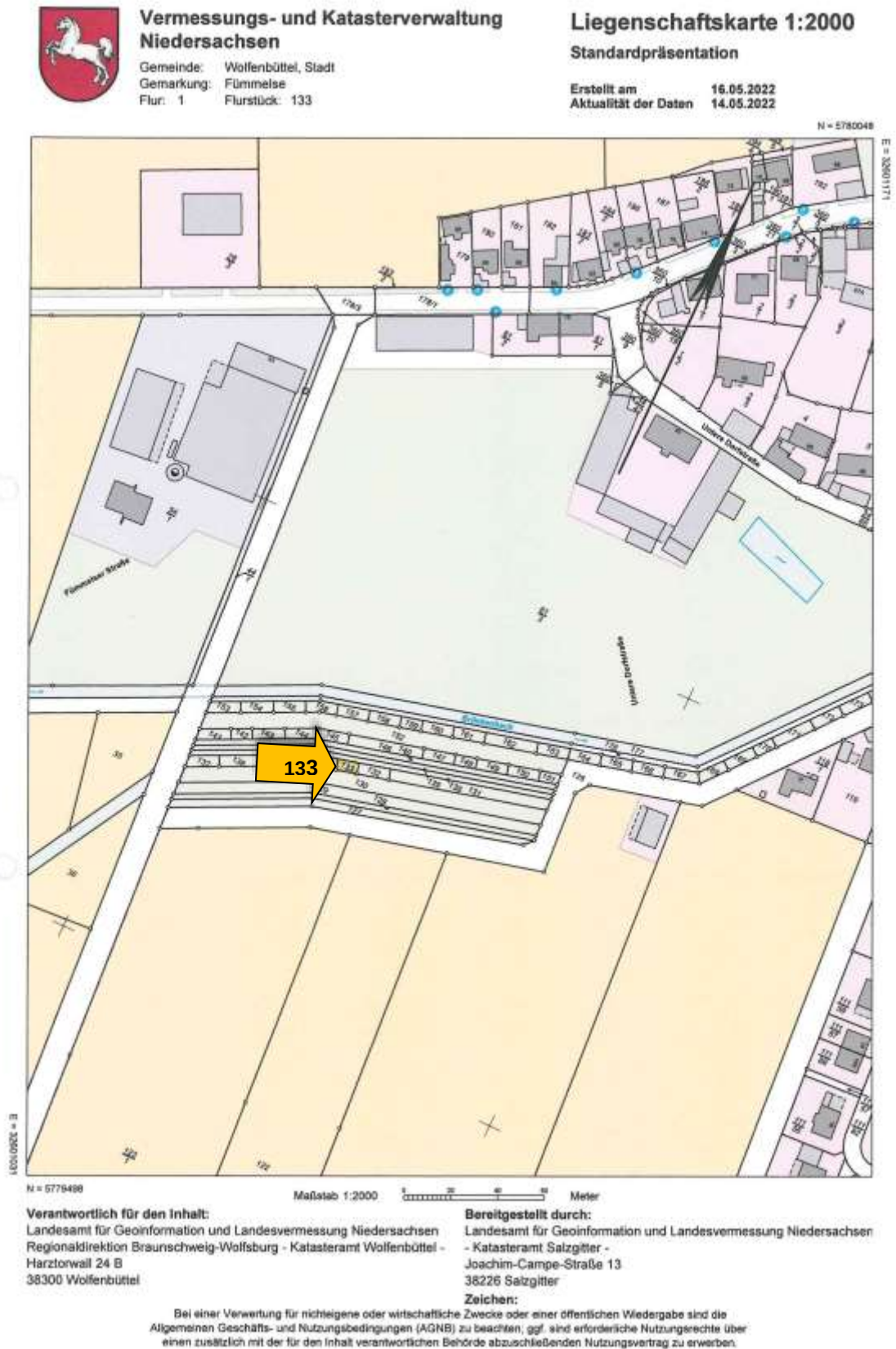


BVZ Laufende Nummer 16.
Gemarkung Fömmelse, Flur 1, Flurstück 84

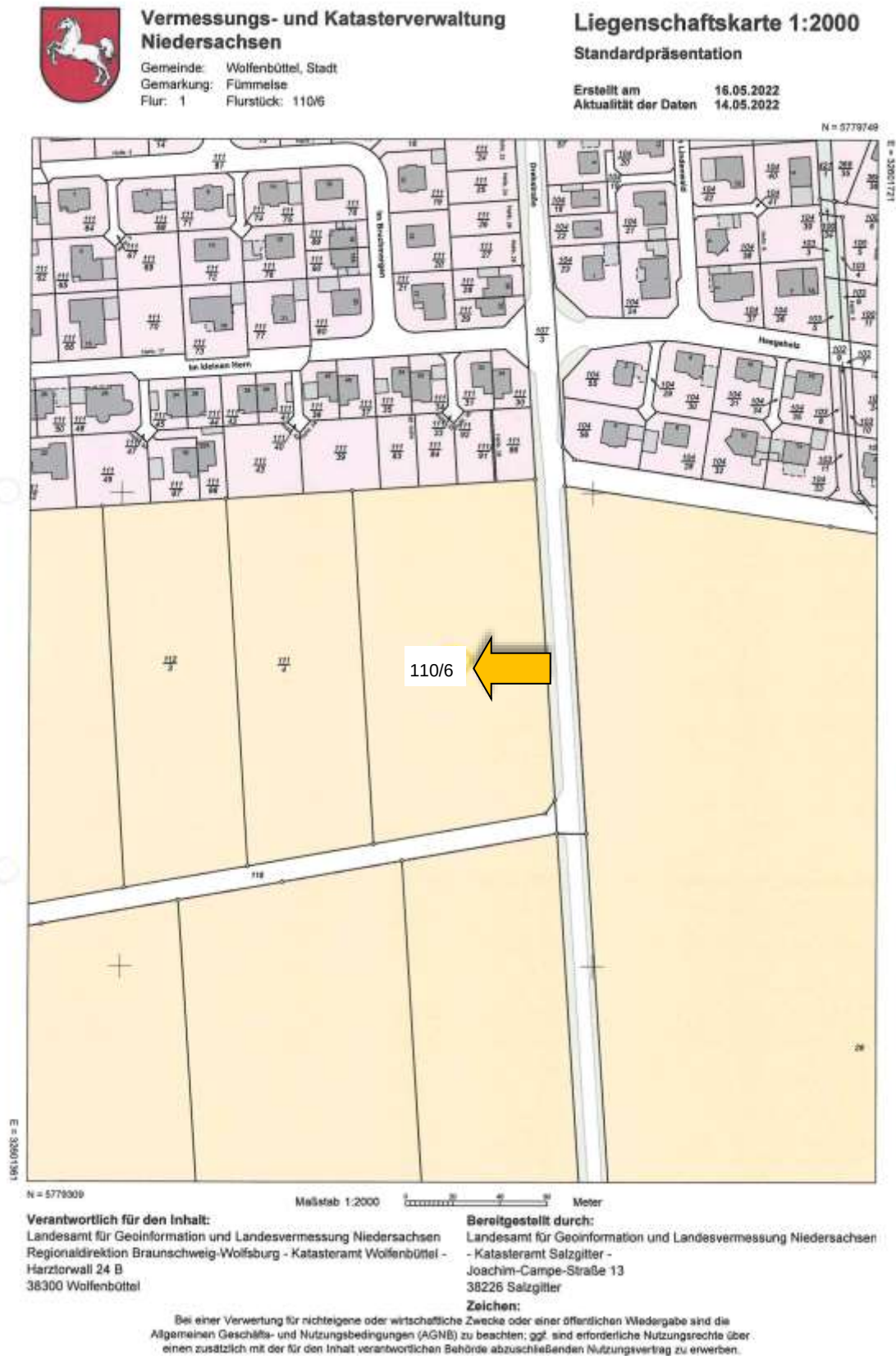


BVZ Laufende Nummer 16.

Gemarkung Fömmelse, Flur 1, Flurstück 133



BVZ Laufende Nummer 16.
Gemarkung Fämmelse, Flur 1, Flurstück 110/6



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 liegen keine Bauzeichnungen vor.

Es handelt sich jeweils um ein unbebautes Grundstück.

21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

22. Fotodokumentation

Teil C Landwirtschaftsflächen

Teilbereich aus dem Grundbuch Fümmelse Blatt 1552, BVZ Laufende Nummer 16
Grundbuch von Fümmelse Blatt 1552

Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Drütte, Flur 4, **Flurstück 78**, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger, 9089 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 84**, Waldfläche, Im Kleinen Felde, 63 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 133**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn, 42 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 2, **Flurstück 73**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem H. Wege, 38378 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 7, **Flurstück 54**, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf, 19325 m²
Gemarkung Fümmelse, Flur 1, **Flurstück 110/6**, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl.Horn 11340 m²

Unbebaute Landwirtschaftsflächen.

Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Drütte, Flur 4, Flurstück 78, Waldfläche, Wasserfläche, Heesanger,
Größe 9089 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: See, Gehölz, Geringstland/Unland



Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Fämmelse, Flur 1, Flurstück 84, Waldfläche, Im Kleinen Felde,
Größe 63 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: Grünland



Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Fämmelse, Flur 1, Flurstück 133, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn,
Größe 42 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: Grünland



Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Fümmelse, Flur 2 Flurstück 73, Landwirtschaftsfläche, Hinter d.Hohen Wege,
Größe 38.378 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: Ackerland



Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Fümmelse, Flur 7 Flurstück 54, Landwirtschaftsfläche, Im Raaf,
Größe 19.325 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: Ackerland



Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 16

Gemarkung Fümmelse, Flur 1 Flurstück 110/6, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kl. Horn,
Größe 11.340 m², Tatsächliche Nutzung/Einordnung: Ackerland

