

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum als Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 24 im III. Obergeschoss rechts in 38444 Wolfsburg, Stralsunder Ring 19



Wohnungserb-

baugrundbuch: Wolfsburg
Blatt: 20711
Ild. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Wolfsburg
Flur: 14
Flurstück: 47/190

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 03.02.2025 Geschäftsnummer: 19 K 29/24
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin:</u> 09.04.2025, <u>2. Termin:</u> 24.04.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2025
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft des Eigentümers bestehen keine Mietverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden

Zubehör: KüchENZEILE im Eigentum des Wohnungseigentümers, bestehend aus: Herd, Geschirrspüle, Backofen, Spüle, Dunstabzugshaube, Ober- und Unterschränken. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 300,00 € geschätzt.

Verdacht auf Hausschwamm: besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis: liegt vor und wurde eingesehen

Beschränkungen oder Beanstandungen: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

WEG-Verwaltung: Es besteht eine WEG-Verwaltung.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen: Wolfsburg befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 184 und B 248. Wolfsburg hat einen Autobahnanschluss an die Autobahn A 39 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Hannover und Magdeburg.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im Stadtteil Westhagen gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wolfsburg beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 500 m entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: Flur 14, Flurstück Nr. 47/190 = 9.994 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege, teilweise Parkbuchten

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Fernwärmeversorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Wohnungserbbaugrundbuch von Wolfsburg, Blatt 20711, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 7 aufgeführten Eintragungen.

Auftragsgemäß wurden die Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht die in der Anlage 8 aufgeführte Eintragung in Form einer Vereinigungsbaulast. Eine Wertbeeinflussung besteht nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WA = allgemeines Wohngebiet, vier- bis sieben-geschossige Bauweise, GFZ = 0,8

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

4-geschossiges Wohnhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage, zweiseitig angebaut; das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.

Baujahr:

1972

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert.

Konstruktionsart:

Massivbau

Dach:

Dachkonstruktion: Stahlbeton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Dichtungsbahnen

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:

Stahlbetondecken

Anzahl der Wohnungen:	8 gleichwertige Wohnungen im Gebäude
Hauseingang:	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Metall
	Kellertreppe: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Metall
Treppenhaus:	Fußböden: Kunststeinplatten
	Wände: verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Zustand: dem Baujahr entsprechend normal
Außenansicht:	Rauputz mit Anstrich
	Sockel: verputzt und gestrichen
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach befriedigend und es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend ausreichend ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Türöffnungs-, Klingel- und Sprechanlage
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Trockenraum im Keller
Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u>	keine vorhanden

Gemeinschaftliche Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Kinderspielplatz, Wegebefestigung

Beurteilung der Gesamtanlage: Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:

Die Wohnung ist im III. Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus, gelegen

Modernisierung:

Die Wohnung wurde augenscheinlich modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden, u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung Bad/WC
- Modernisierung des Innenausbaus

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Bauakte 79,04 m² und wurde stichpunktartig geprüft.

Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, Küche, Diele, 2 Flure, Bad/WC,
2 Loggien

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 24.

PKW-Stellplatz:

Zur Wohnung gehört ein PKW-Einstellplatz Nr. 10 auf dem Grundstück.

Heizung:

Fernwärmeheizung, überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

zentral

Fußböden:

Wohn- und
Schlafräume:

überwiegend Laminatbelag, teilweise Fliesen

Bad/WC:

Fliesen

Küche:

Fliesen

	Flure/Diele:	Fliesen
	Loggien:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Keller:	Estrich auf Beton mit Anstrich
Innenansichten:		überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Verblendsteine
	Bad/WC:	Fliesen raumhoch
	Küche:	Verblendsteine an Objektwand
Wohnungseingangstür:		Holztür mit Anstrich
Zimmertüren:		Holz-Füllungstüren
Kellertür:		Holzbrettertür
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckung aus Zinkblech
Deckenflächen:		teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise abgehängte Decke mit Plattenverkleidung
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Bauteile im Sondereigentum:		keine
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen im Sondereigentum:		keine
Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:		Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Allgemeinbeurteilung:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Reparatur Laminatfußboden
- teilweise Reparatur Wandfliesen (Bad/WC)
- teilweise Reparatur elektrische Anlage

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz Nr. 10

Miterbbaurechtsanteil:

14306 / 1000000

Erläuterungen zum Erbbaurechtsvertrag:

Vertragsbeginn 01.06.1969, Laufzeit bis zum 31.05.2068 (99 Jahre); Restlaufzeit rd. 44 Jahre; Der aktuelle jährliche Erbbauzins beträgt gemäß Auskunft der Stadt Wolfsburg: **346,72 €**.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird laufend eine Erhaltungsrücklage gebildet.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum als Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 24 im III. Obergeschoss rechts in 38444 Wolfsburg, Stralsunder Ring 19,

Wohnungs-
erbbaugrundbuch:

Wolfsburg
Blatt: 20711
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Wolfsburg

Flur: 14
Flurstück: 47/190

wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 12. Mai 2025

Anlage Fotos



Ansicht von Westen



Innenansicht Wohnungseingang



Innenansicht Küche