

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 und das Teileigentum an dem Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 245 in 38444 Wolfsburg, Halberstädter Str. 3



Wohnungs- grundbuch:	Wolfsburg Blatt: 18050 lfd. Nr. 1	Kataster: Gemarkung: Wolfsburg Flur: 14 Flurstücke: 44/566, 44/567
Teileigentums- grundbuch:	Wolfsburg Blatt: 18270 lfd. Nr. 1	Kataster: Gemarkung: Wolfsburg Flur: 14 Flurstücke: 44/566, 44/567

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 17.03.2025 Geschäftsnummer: 19 K 3/25
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	09.07.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	09.07.2025
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	Augenscheinlich sind Reste einer Küchenzeile von nicht wertrelevanter Bedeutung vorhanden.
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 und der Tiefgaragen-Einstellplatz sind im Ortsteil Westhagen gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wolfsburg beträgt ca. 6 km, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 350 m entfernt vorhanden.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mäßige Wohnlage
Gestalt und Form:	
Grundstücksgröße:	$\begin{array}{rcl} \text{Flur 14, Flurstück 44/566} & = & 31 \text{ m}^2 \\ \text{Flur 14, Flurstück 44/567} & = & \underline{17.314 \text{ m}^2} \\ \text{Gesamt:} & & 17.345 \text{ m}^2 \end{array}$
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße als Sackgasse mit mäßigem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege, Parkstreifen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In den Grundbüchern von Wolfsburg, Blätter 18050 und 18270, bestehen in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

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, geschlossene, 4- bis 8-geschossige Bauweise, GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

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

Baujahr:

1974

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert.

Konstruktionsart:

Massivbau

Dach:

Dachform:

massives Flachdach

Dacheindeckung: Dichtungsbahnen, Regenfallrohre aus Zinkblech

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:

Stahlbetondecken

Anzahl der Wohnungen:

16 gleichwertige Wohnungen im Gebäude

Hauseingang:	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, normal gepflegt
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen, überwiegend mit Kunststeinbelag, teilweise mit Fliesen, Geländer aus Metall
	Kellertreppe: Stahlbetontreppe überwiegend mit Kunststeinbelag, teilweise mit Fliesen, Geländer aus Metall
Treppenhaus:	Fußböden: überwiegend Kunststeinplatten, teilweise Fliesen
	Wände: Buntsteinputz
	Decken: verputzt und gestrichen
	Zustand: teilweise vernachlässigt
Außenansicht:	überwiegend Waschbetonplatten, teilweise Sichtbeton mit Anstrich
	Sockel: verputzt und gestrichen
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein nach normal und es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend einfach ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Türöffnungs-, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Personenaufzug, 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.
Wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine

energetischer Zustand:	Der Endenergieverbrauch beträgt 95,5 kWh (m ² ·a). Das Gebäude entspricht einem baujahrstypischen energetischen Gesamtzustand.
Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):	keine
<u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigung, befestigte Zufahrt
<u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es ist kein Reparaturstau bekannt.

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:	Die Wohnung ist im 5. Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus, gelegen.
Modernisierung:	Die Wohnung wurde augenscheinlich leicht modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt: ▪ Modernisierung der Fenster
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 80,96 m ² und wurde stichpunktartig geprüft. Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Abstellraum, Loggia Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 25.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:	normal
Stellplatz/ Garage:	Es besteht ein separates Teileigentum an einem Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 245 in dem Tiefgaragegebäude auf dem Grundstück.

Heizung:		Fernwärmeheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer (elektrisch)
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Laminatbelag, teilweise Estrichfußboden
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küche:	Kunststoffbelag
	Flur/Diele:	Laminatbelag
	Loggia:	Holz-Riffelbohlen
	Keller:	Estrich auf Beton
Innenansichten:		teilweise Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Wohnungseingangstür:		Holztür mit Kunststoffurnier
Zimmertüren:		Röhrenspantüren mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt
Kellertür:		einfache Holztür
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen teilweise aus Holz, teilweise aus Naturstein, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Deckenflächen:		teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise verkleidet mit Hartschaumplatten
Elektroinstallation:		einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage
Sanitäre Installation:	Bad:	eingebaute Wanne, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	WC:	WC, einfache Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt
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 Wertermittlungsstichtag 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 einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ Einbau Wandfliesen (WC) ▪ Reparatur Elektroanlage
Nebengebäude im Sondereigentum:	keine
Sondernutzungsrechte:	keine bekannt
Miteigentumsanteil:	<u>Wohnung:</u> 459.068 / 100.000.000 <u>Tiefgaragen-Einstellplatz:</u> 41.110 / 100.000.000
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige <u>Instandhaltungsrücklage:</u>	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Der **Gesamtverkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 und das Teileigentum an dem Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 245 in 38444 Wolfsburg, Halberstädter Str. 3,

Wohnungs-
grundbuch:

Wolfsburg
Blatt: 18050
lfd. Nr.: 1

Kataster:

Gemarkung: Wolfsburg

Flur: 14

Flurstücke: 44/566 u. 44/567

Teileigentums-
grundbuch:

Wolfsburg
Blatt: 18270
lfd. Nr.: 1

Kataster:

Gemarkung: Wolfsburg

Flur: 14

Flurstücke: 44/566 u. 44/567

wird zum Wertermittlungstichtag 09.07.2025 mit rd.

135.000,00 €

ermittelt.

Aufgestellt am 08. August 2025

Anlage Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht Wohnungseingang



Innenansicht Küche