

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Steinlah Blatt 274 unter laufender Nummer 4
eingetragene Grundstücke u.a.

Geschäftsnummer **14 K 5/26**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **EG Innen- und Außenbesichtigung,
Ober- und Dachgeschoss ohne Innenbesichtigung!**
Wertermittlungstichtag: **06.05.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Wolfstraße 2, 38275 Haverlah
Ein- bis Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Doppelgarage



Straßenansicht Alte Heerstraße



Straßenansicht Wolfstraße

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 91.300 Euro** (unbelastet).

Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke:

Lfd.Nr. 4, Verkehrswert Flurstück **97/6** eingeschätzt mit **rd. 90.000 Euro** (unbelastet)

Lfd.Nr. 5, Verkehrswert Flurstück **108/1** eingeschätzt mit **rd. 1.300 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 29.07.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 45 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Steinlah 274
------------------------	-----------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Steinlah
Flur	4
Flurstück	97/6
Hof- und Gebäudefläche	Wolfstraße 2
Größe	474 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Laufende Nummer	5
Gemarkung	Steinlah
Flur	4
Flurstück	108/1
Gebäude- und Freifläche	Wolfstraße 2
Größe	15 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, unbebaut

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

Ein- bis Zweifamiliendoppelhaushälfte

Baujahr um:	nicht bekannt, geschätzt um 1900
Wohnfläche ca.:	168,00 m²

Doppelgarage

Baujahr um:	um 1972
-------------	---------

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe bewohnt, Das Erdgeschoss wird durch den Schuldner bewohnt, das Obergeschoss wird nach Angabe vermietet.
Der Erdgeschoss- sowie der Obergeschosswohnung ist nach Angabe jeweils ein Garagenstellplatz zugeordnet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes im Erdgeschoss und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.
Das Ober- und das Dachgeschoss konnten innen nicht besichtigt werden.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Besonderheit

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht abgeschlossen, der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss erfolgt über das Treppenhaus bzw. den Flur innerhalb der Wohnung.

Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

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

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

1.2 Wichtige Hinweise

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

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

1.2.2 Besichtigung

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

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

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

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

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

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

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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

1.2.10 Versteckte Mängel

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

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

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

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

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

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

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

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

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

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

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

Auskünfte, Informationen

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

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

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

Anbauküchen

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

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

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

Auftrag

Beschluss vom 09.04.2026

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

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

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Steinlah Blatt 274

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
4	Steinlah	4	97/6	Hof- und Gebäudedefreifläche, Wolfstraße 2	474
5	Steinlah	4	108/1	Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2	15

Geschäftsnummer: **14 K 5/26**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

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

Unterlagen, Fotos u.ä.

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

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

06.05.2026, Innenbesichtigung des Erdgeschosses und Außenbesichtigung.

Das Ober- und das Dachgeschoss wurden auf Wunsch des Schuldners innen nicht besichtigt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

06.05.2026, der Schuldner und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 06.05.2026, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 06.05.2026.

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

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

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe bewohnt, Das Erdgeschoss wird durch den Schuldner bewohnt, das Obergeschoss wird nach Angabe vermietet.
Der Erdgeschoss- sowie der Obergeschosswohnung ist nach Angabe jeweils ein Garagenstellplatz zugeordnet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

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

Führung eines Gewerbebetriebes

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft über laufende Verfahren des zuständigen Bauamtes Landkreis Wolfenbüttel:

„Es sind **keine ausstehenden Verfahren** anhängig.“

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis

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

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

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

2.3 Weitere Angaben

Gebäudeversicherung

Nach Angabe des beim Ortstermin anwesenden Schuldners besteht eine Gebäudeversicherung, diese wurde jedoch nicht vorgelegt (unbestätigt, ohne weitere Prüfung unter Vorbehalt übernommen).

Bauunterlagen/Genehmigungen

Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Wolfenbüttel

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

- Bauantrag Garage vom 10.04.1972, genehmigt am 29.05.1972.
- Wohngebäude: Es liegen keine Unterlagen vor.

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

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Steinlah Blatt 274

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

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

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wolfenbüttel
Ort	Haverlah OT Steinlah

Ort/Einwohnerzahl

Steinlah ist ein Ortsteil der Gemeinde Haverlah und liegt mit ca. 500 Einwohnern Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen.

Verkehrslage

Steinlah liegt in Nähe der B6 und B248. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Salzgitter-Bad	ca. 7 km
bis Salzgitter-Lebenstedt	ca. 14 km
bis Wolfenbüttel	ca. 23 km
bis Goslar	ca. 25 km
bis Braunschweig	ca. 30 km

Bahnhof: in Steinlah nicht vorhanden, nächster in Salzgitter-Bad.

Autobahn: Ausreichende Verbindung zur A7 und A36 und A39. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Keine Versorgung vorhanden, ausweichen nach Salzgitter-Bad bzw. für Fachärzte und Krankenhaus nach Salzgitter oder Wolfenbüttel.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Keine Versorgung vorhanden, in Bad-Salzgitter über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

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

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt in etwa Höhengleich vom öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

Ild. Nr. 4, Hof- und Gebäudefläche, Wolfstraße2, Flur 4, Flurstück 97/6

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus.
Grundstücksform:	nahezu rechteckig.
Größe:	474 m ² , Flächengröße leicht überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend größere Flächengröße.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze.
Baugrund	Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

Ild. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße2, Flur 4, Flurstück 108/1

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, unbebaut.
Grundstücksform:	sehr schmal, nahezu dreieckig.
Größe:	15 m ² , Flächengröße stark unterdurchschnittlich.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze.
Baugrund	Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

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

Ild. Nr. 5 der Eintragungen, Ild. Nr. 4, 5 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 5/26). Eingetragen am 16.03.2026.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertende Grundstücke:

BVZ Laufende Nr. 4 und 5, Gemarkung Steinlah, Flur 4, Flurstücke 97/6 und 108/1

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf den o.g. Flurstücken sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.“

4.5 Denkmalschutz

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

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Samtgemeinde Baddeckenstedt (Onlineabfrage: www.baddeckenstedt.de) bzw. telefonische Auskunft

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB.

Einordnung: Wohnbaufläche

4.7 Sanierungsverfahren

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

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

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

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Steinlah Blatt 274, Wolfstraße 2 in 38275 Haverlah, besteht aus den Flurstücken 97/6 und 108/1, Flur 4, Gemarkung Steinlah und ist mit einer Ein- bis Zweifamilien-doppelhaushälfte sowie einer Garage bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

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

Das Wohnhaus konnte im Ober- und Dachgeschoss nicht besichtigt werden, da ein Zugang der Wohnung nicht ermöglicht wurde.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

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

5.3 Ein- bis Zweifamiliendoppelhaushälfte

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses erstreckt sich über das Erd- und das Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nach Angabe nicht ausgebaut. Es besteht eine Teilunterkellerung.

Besichtigung: Nur EG mit Innenbesichtigung und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Typ 2.12 (KG, EG, OG, DG ohne Ausbau)

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt um 1900

Eventuell in 2 Bauabschnitten erstellt, da Höhenversatz in den Geschossen und der Dachfläche erkennbar.

Nutzung: aktuell 2 Wohnungen, allerdings nicht abgeschlossen, Zugang zum OG über gemeinsamen Flur im EG..

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Besonderheit:

Die Geschosse OG und DG können nicht detailliert beschrieben werden, da nicht besichtigt.

Geschosse:

Kellergeschoss teilunterkellert, nicht ausgebaut

Erdgeschoss Wohnräume, Wohnung 1

Obergeschoss Wohnräume, Wohnung 2 – ohne Innenbesichtigung.

Dachgeschoss nicht ausgebaut – Ohne Innenbesichtigung.

Außenwände Fachwerkkonstruktion

Fassade: Plattenverkleidung, einfache Ausführung aus Kunststoff ca. 2015.

Wärmeschutz einfacher.

Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung nach Angabe ca. 35 Jahre alt.

Wärmeschutz baujahrtypisch einfach.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isoliertverglast.

Einordnung Ausführung ca. um 1992

Haustür:	Kunststoffelement Ausführung: mittel.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert, teils Rahmen-Füllungskonstruktion Ausführung: einfach
Innenwände	Fachwerk
Oberflächen:	Prägetapete, Paneeleverkleidung aus Holz o.ä.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion o.ä.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser
Treppen	Holzkonstruktion vom EG-DG, steiler. Ausführung: einfacher. Massive Konstruktion vom EG-KG Ausführung: einfacher
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Teppichboden, PVC im EG, Laminat im OG.
Fliesen:	Boden: Bad, Küche, Flur im EG. Wand: Bad halbhoch.
<u>Sonstige technische Ausstattung</u>	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend mit Hochspülkasten, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: sehr einfacher.
Bad OG	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: sehr einfach.
Heizung	Ölzentralheizung Kessel, Rippenheizkörper. Ausführung: um 1992.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Stand geschätzt vor 1992.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache Gestaltung, gefangene Räume, Höhenversatz im EG (3 Steigungen).
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985 Außenwand: vor 1985 Fenster: vor 1995
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
<u>Angaben des Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:</u>	
- 2015 Fassadenverkleidung - 2020 komplette Verlegung von Laminat im OG - 2023 Erneuerung der Haustür, Flurfenster und Hintereingangstür. Diese Angaben werden aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks als grundsätzlich plausibel eingeschätzt.	
Instandhaltung	Instandhaltungstau stark mit umfassendem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, in Teilbereichen sehr einfache Ausstattung (Bäder u.a.).

5.4 Doppelgarage mit Öllagerraum

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung, <u>ohne Besichtigung der Lagerräume.</u>
Gebäudeart:	NHK Typ 14.1 Garage
Baujahr um:	um 1972.
Nutzung:	zwei Kfz-Stellplätze, Lagerraum für Öl
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Erdgeschoss	zwei Kfz-Stellplätze, Lagerraum für Öl
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putz.

Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach mit Bahnenabdichtung.
Fenster u. Außentüren	Fenster: ohne.
Tore:	zwei Metallschwingtore.
Bodenbelag:	Beton.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss.
Durchgeführte Umbauten / Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Instandhaltungstau vorhanden.
	Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

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

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude

- o Wohnung im EG ist nicht abgeschlossen, der Zugang zur Wohnung im OG erfolgt über das Treppenhaus/Flur innerhalb der Wohnung

Garage

- o Fassade: Putz verschmutzt, Kleinstreparatur erforderlich

Gesamt vernachlässigte Instandhaltung, weiteres siehe Ausstattung, Modernisierungsgrad

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, in Teilbereichen sehr einfache Ausstattung (Bäder u.a.).

Standardstufe im Mittel um 1,8

Garage: einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach u.a.).

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: kleine Modernisierungen i. R. d. Instandhaltung, ca. 3 Punkte im ModPkt-Modell

Garage: nicht modernisiert, 0 Punkte im ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 4, Hof- und Gebäudefläche Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 97/6

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Doppelgarage.

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

Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

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

Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Zufahrt eine Grundstückzufahrt.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.

Befestigung großflächig Betonverbundsteinpflaster, Betonsteinpflaster.

Einstellplätze ausreichend vorhanden.

Einfriedung Holzfängerzaun, verwittert und geschädigt.

Terrasse ohne.

Gartengebäude u.a. ohne.

Garten/Grünfläche Rasen, Busch, Baum. Einfach gehalten

Instandhaltung Die Außenanlage ist leicht unterdurchschnittlich gepflegt.

lfd. Nr. 5, Gebäude- und Freifläche Wolfstraß 2, Flur 4, Flurstück 108/1

Nutzung, Bebauung: Grünfläche, Rasen.

Öffentliche Anschlüsse: ohne eigene Anschlüsse.

Befestigung ohne.

Einfriedung Holzfängerzaun, verwittert und geschädigt.

Garten/Grünfläche Rasenbewuchs.

Instandhaltung Die Außenanlage ist leicht unterdurchschnittlich gepflegt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.

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

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m²
					Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		13,50	3,70	49,95	49,95
Erdgeschoss		13,50	7,16	96,66	96,66
Obergeschoss		13,50	7,16	96,66	96,66
Dachgeschoss		13,50	7,16	96,66	96,66
DG: Abschlag, da ohne Drempel.			x	0,10	-9,67
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	330,26
Besondere Bauteile:		Keine			
Doppelgarage mit Abstellraum/Öllager					
eingeschossig		8,74	7,24	63,28	
				BGF =	63,28

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

Örtliches Aufmaß wurde durchgeführt.

Wohnfläche Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da
	Erdgeschoss					
	Wohnung 1					
1.01	Flur	2,22	3,22	7,15		Aufmaß
		-0,97	2,15	-2,09	5,06	
1.02	Zimmer 1	3,86	3,26	12,58		
		3,13	3,53	11,05	23,63	
1.03	Küche	2,90	3,50	10,15		
		-0,55	1,37	-0,75	9,40	
1.04	Bad	1,80	2,81	5,06		
		-0,56	0,56	-0,31	4,74	
1.05	Heizung	2,57	2,93	7,53	7,53	
1.06	Zimmer 2	2,64	3,66	9,66	9,66	
1.07	Zimmer 3	3,78	2,77	10,47		
		0,92	0,76	0,70	11,17	
1.08	Zimmer 4	3,62	3,58	12,96	12,96	
	Erdgeschoss				84,16	84,16

Obergeschoss ohne Abzug da
 Wohnung 2
 (nicht abgeschlossen, da Zugang zum OG über Wohnung 1 im Eingangsflur EG).
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Es wird angenommen und nach Angabe, dass die Flächengröße im Obergeschoss
 in etwa der Fläche im Erdgeschoss entspricht.

Obergeschoss	84,16	84,16
--------------	-------	-------

Dachgeschoss
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.
 Nicht ausgebauter Bodenraum nach Angabe.
 Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

	0,00	
Dachgeschoss	0,00	0,00

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Erdgeschoss	84,16
Obergeschoss	84,16
Dachgeschoss	0,00
Summe:	168,32

Die anrechenbare **Wohnfläche gesamt** wurde ermittelt mit **ca. 168,00 m²**.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Doppelgarage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: zentrumsferne Ortslage.

Allgemein einfache Wohnlage im Landkreis Wolfenbüttel.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

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

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Baujahr um 1900, Alter um 126 Jahre

DWG 80 Jahre, RND ca. 15 Jahre im Mittel

$$RND = 1,0767 \times \frac{80^2}{80} - 2,2757 \times 80 + 1,3878 \times 80 = 15$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **15 Jahre** eingeschätzt.

Doppelgarage

Baujahr geschätzt um 1970/1975, Alter um 56 Jahre

DWG 60 Jahre, RND ca. 10 Jahre im Mittel

$$RND = 1,2500 \times \frac{56^2}{60} - 2,6250 \times 56 + 1,5250 \times 60 = 10$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **10 Jahre** eingeschätzt.

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

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungssichttag.

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

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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 mit Garage	
Baujahr:	1900	Alter rd.: 126 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1961 Mod. Alter: 65 Jahre (Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsso
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	3

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

7.3 Liegenschaftszins

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

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

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

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,

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

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100
2.12	Doppel- und Reihenhäuser	535	595	685	825	1035
3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965

Standardstufe		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810
14.5	Carport	190		

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ KG,EG,OG,DG ohne Ausbau	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	20		3			23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		2	3			5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	20	59	21	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	535	595	685	825	1035
----------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Standardstufe	1	x	0,2	=	0,2
Standardstufe	2	x	0,59	=	1,18
Standardstufe	3	x	0,21	=	0,63
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	2,0

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte	Typ:	2.12	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1900	GND, Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	535	20	0,2	107
2	595	59	0,59	351,05
3	685	21	0,21	143,85
4	825	0	0	0
5	1035	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	602

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Garage	Typ:	14.1	Garage
Baujahr:	1970	GND, Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1	245
4	485	0	0	0
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	245

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

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

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010	
		ImmoWertV 2021	
Gebäude		Wohnhaus	Garage
Geschosse	KG, EG, OG, DG ohne Ausbau		EG
Nutzungsart	wohnen		Kfz-Stellplatz
Baujahr -fiktiv, Ursprungsgebäude inkl. Anbau		1900	1970
Baujahr modifiziert, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. F		1961	1976
Alter Jahre		126	56
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		65	50
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		15	10
NHK 2010 - Typ :		2.12	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Doppelhaushälfte	Garage
Standardstufe		2,0	
BGF / m²		330,26	63,28
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	602	245
Regionalfaktor	1	602	245
Baupreisindex	2010 = 100/ I.2026 = 1,935	1,935	1,935
wohnen			
Summe:		384.651	29.998
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	15/80	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		19	16
entspricht	Faktor :	0,19	0,16
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		72.622	4.916
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		72.622	4.916
Vorläufiger Gebäudesachwert		72.622	4.916

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Steinlah 274
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	4
		Flurstück	97/6
		Größe, m²:	474
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert BRW:	97/6	33.180
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		70.342
3.2	Garage		4.916
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			115.938
Marktanpassungsfaktor :		0,8559	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			99.229
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-500
4.2	Zuzüglich: Keine Berücksichtigungen	10.2	0
Sachwert mit Marktanpassung :			98.729
Wagnisabschlag da Ober- und Dachgeschoss ohne Innenbesichtigung!			Abschlag
. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden.			fiktiv um -15%
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:			0,85
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag			83.920

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	70		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	115.938		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,27	
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			<u>Einfluss:</u>
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,90		2,1
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,72		15 Jahre
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche:	1,04		168 m²
. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert:	1,00		keine Auswertungen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,8559	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

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

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen. Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude

- o Wohnung im EG ist nicht abgeschlossen, der Zugang zur Wohnung im OG erfolgt über das Treppenhaus/Flur innerhalb der Wohnung

Garage

- o Fassade: Putz verschmutzt, Kleinstreparatur erforderlich 500
- Wertbeeinflussung Summe, marktgerechter Abzug: 500

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

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 500,- Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **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.

Anmerkung zu Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

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

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 97/6

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache bis mittlere Anlage. **Pauschal rd.: 7.500 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

Ifd. Nr. 5, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 108/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbaufläche, unbebaut.

Bauliche Außenanlagen, sehr einfache Anlage. **Pauschal rd.: 250 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

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

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Stichtag 01.01.2026 = **mittlere Lage 70,-€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks: **Flurstück 97/6 und 108/1**

Wertermittlungstichtag	=	06.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	474 m² + 15 m²

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: klein, unter dem allgemeinen Mittel.

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

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert					
Grundbuch:	Steinlah	Blatt:	274		
Lfd. Nummer	4	Gemarkung:	Steinlah		
Flur	4	Flurstück	97/6		
Nutzung	wohnen	Größe	474	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Wohnhaus		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			70 W		
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			=	70,00	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	70,00	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2026	06.05.2026	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		474	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		II	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	70,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	70,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				70,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	474	m²
Bodenwert :				33.180	EUR

Bodenwert					
Grundbuch:	Steinlah	Blatt:	274		
Lfd. Nummer	5	Gemarkung:	Steinlah		
Flur	4	Flurstück	108/1		
Nutzung	wohnen	Größe	15	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	unbebaut		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				70 W	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			=	70,00	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	70,00	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2026	06.05.2026	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		15	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		II	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	70,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	70,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				70,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	15	m²
Bodenwert :				1.050	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Wohnhaus mit Garage		
Lage:	Steinlah		
Kellergeschoss	teil unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1961
Baujahr :	1900	Modernisg.-Punkte ca.:	3
Restnutzungsdauer (RND):	15 Jahre	Alter in Jahren:	126
Wohnfläche, m² :	168	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :	70 W	Standardstufe	1,8
Grundstücksgröße, m² :	474	Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2026		Wolfenbüttel		
Vergleichsfaktoren für		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Wohnflächenpreis:		2.073 €/m²		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				
Grundstückslage :	BRW €/m²	70	Umrechnungskoeffizient:	0,81
Lage:	Steinlah		Einschätzg. SV:	0,90
Grundstück :	Fläche, m² =	474	Mittelwert =	300
			Umrechnungskoeffizient:	1,07
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv		
Standardstufe	1,8		Umrechnungskoeffizient:	0,75
Keller		teil unterkellert	Einschätzg. SV:	0,95
Baujahr	modifiziert =	1961	Mittelwert =	
				0,86
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.:	3	s.mod.Baujahr	1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wohnfläche, m² :	168	über	Mittelwert =	120
			Umrechnungskoeffizient:	0,78
Grundrissgestaltung	Sehr einfach:	Gefangene Räume, Höhenversätze i.d.Geschosser		0,80
Restnutzungsdauer		15 Jahre	siehe mod.Baujahr	1,00
Garage	vorhanden (Doppelgarage)		Einschätzg. SV:	1,025
Summe Auf- bzw . Abschläge :				Faktor:
				0,3057
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:				
2.073	x	0,3057	=	634
634	x	168,32	=	106.667
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)				hier bereits berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich 10.1:	Mängel und Schäden		=	-500
Zuzüglich 10.2:	Keine Berücksichtigungen		=	0
Vorläufiger Vergleichswert:				106.167
				Euro

Besonderheiten:	. Eine Innenbesichtigung des Ober- und Dachgeschosses wurde nicht ermöglicht!		
Wagnisabschlag:	. Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. (fiktiv um -15%)		
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,85
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	90.242		Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

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

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus	Stichtag:	06.05.26
aktueller Bodenrichtwert	70	€/m²
Grundstücksfläche	474	m²
Modifiziertes Baujahr	1971	
Wohnfläche	168	m²

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
aktueller Bodenrichtwert	240	€/m²
Grundstücksfläche	300	m²
Modifiziertes Baujahr	1985	
Wohnfläche	120	m²

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit besonderer Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück des Grundbuchs einzeln geschätzt werden.
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter mehreren laufenden Nummern eingetragen.

Nachfolgend werden die Flurstücke entsprechend **rechnerisch ermittelt**.
Gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 97/6

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage
 Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Vergleichswert mit Wagnisabschlag = 90.242 Euro

Sachwert mit Wagnisabschlag = 83.920 Euro

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rd. 90.000 Euro

Ifd. Nr. 5, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 108/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbaufläche, unbebaut.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet, zuzüglich evtl. vorhandener Sachwerte:

Bodenwert anteilig 1.050 Euro. Sachwert aus Zaun, evtl. Befestigung u.a. anteilig 250 Euro, gesamt 1.300 Euro. **Der Verkehrswert wird geschätzt auf rd. 1.300 Euro.**

Verkehrswert gesamt Ifd. Nr. 4 + Ifd. Nr. 5 = 90.000 + 1.300 = 91.300 Euro.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

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

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

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, Ifd. Nr. 4, 5 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 5/26).

Eingetragen am 16.03.2026.

Einschätzung des Sachverständigen:

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

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

BVZ Laufende Nr. 4 und 5, Gemarkung Steinlah, Flur 4, Flurstücke 97/6 und 108/1

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf den o.g. Flurstücken sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.“

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung ist nicht vorhanden.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Steinlah Blatt 274, Wolfstraße 2, besteht aus den Flurstücken 97/6 und 108/1, Flur 4, Gemarkung Steinlah und ist bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Doppelgarage.

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

Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt. Es konnte nur das Erdgeschoss des Wohngebäudes besichtigt werden, da ein Zutritt zum Ober- und Dachgeschoss nicht ermöglicht wurden. Augenscheinlich befinden sich das Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung der Zweifamiliendoppelhaushälfte baujahrtypisch einfacher eingeordnet.

Mit ca. 168,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, und das 1. Obergeschoss.

Die Außenanlage weist eine einfache, kleine Gartenfläche auf, mit Rasen, Busch und Baumbewuchs, sie ist leicht unterdurchschnittlich gepflegt. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist vorhanden.

Im allgemeinen Vergleich ist die gesamte Grundstücksgröße leicht überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich einzuordnen. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend größere Flächengrößen

Die ländliche Lage wird im Landkreis in etwa durchschnittlich bis einfacher eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 70,- €/m² bestätigt.

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

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

siehe detailliert unter 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke.

Lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 97/6

Der Verkehrswert wird geschätzt auf rd. 90.000 Euro

lfd. Nr. 5, Gebäude- und Freifläche, Wolfstraße 2, Flur 4, Flurstück 108/1

1.300 Euro. **Der Verkehrswert wird geschätzt auf rd. 1.300 Euro.**

Verkehrswert gesamt lfd. Nr. 4 + lfd. Nr. 5 = 90.000 + 1.300 = 91.300 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Steinlah 274
------------------------	-----------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Steinlah
Flur	4
Flurstück	97/6
Hof- und Gebäudefläche	Wolfstraße 2
Größe	474 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Laufende Nummer	5
Gemarkung	Steinlah
Flur	4
Flurstück	108/1
Hof- und Gebäudefläche	Wolfstraße 2
Größe	15 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, unbebaut

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 91.300 Euro** (unbelastet).

Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke:

Lfd.Nr. 4, Verkehrswert Flurstück **97/6** eingeschätzt mit **rd. 90.000 Euro** (unbelastet)
Lfd.Nr. 5, Verkehrswert Flurstück **108/1** eingeschätzt mit **rd. 1.300 Euro** (unbelastet)

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

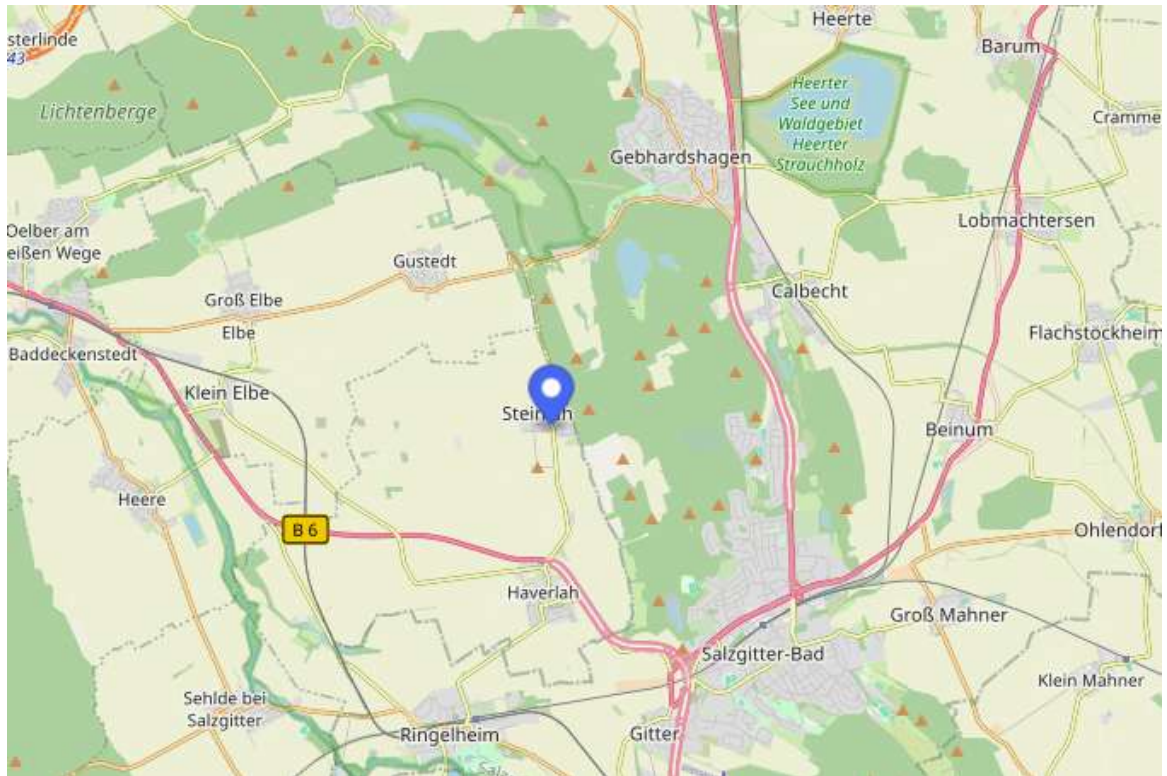
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 29.07.2026

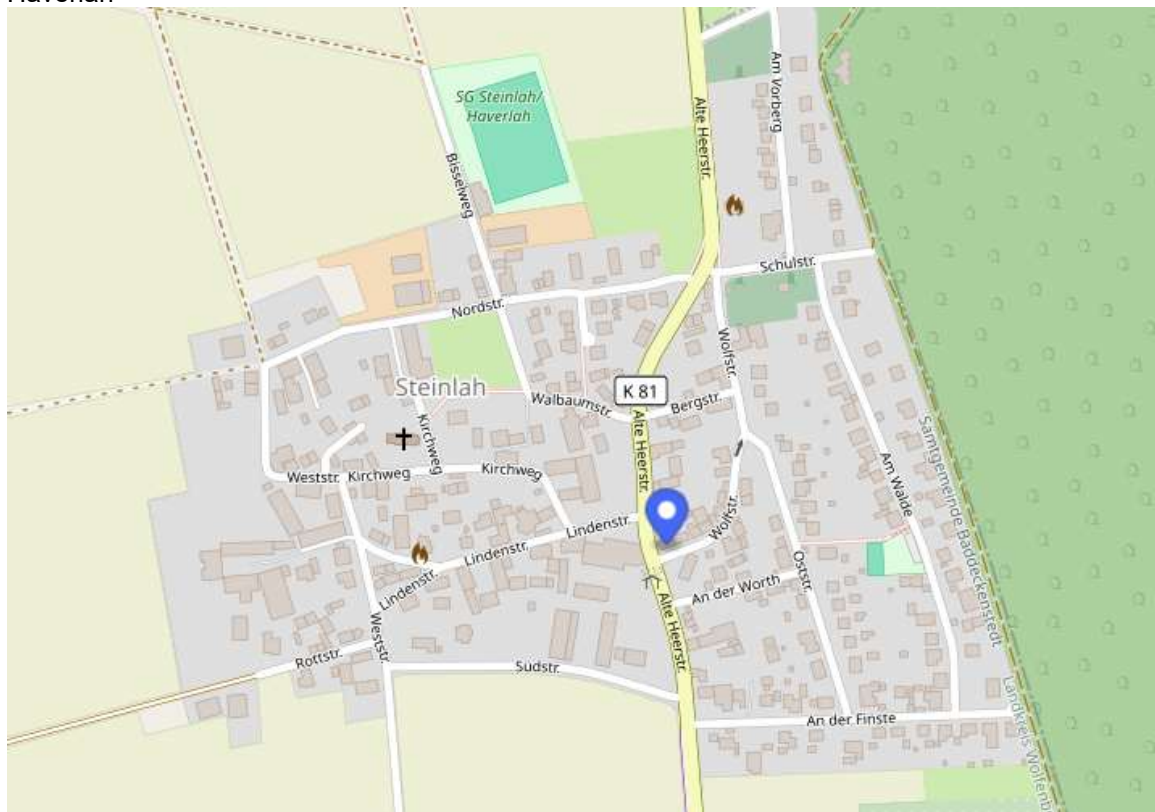
Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage Steinlah

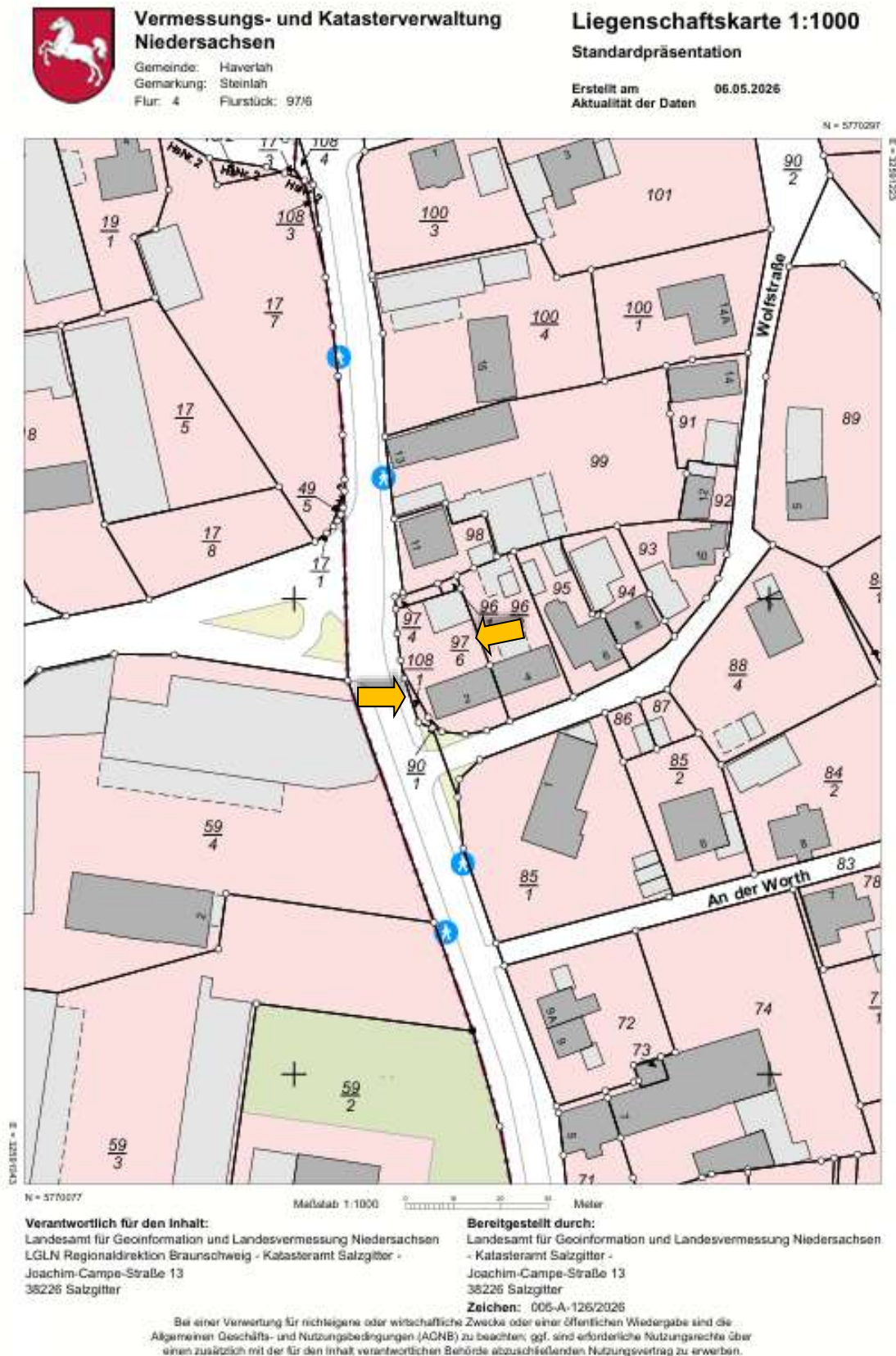


Mikrolage Haverlah



19. Liegenschaftskarte

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



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen nur Zeichnungen für die Doppelgarage in der Bauakte vor.

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

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

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

21. Sonstige Anlagen

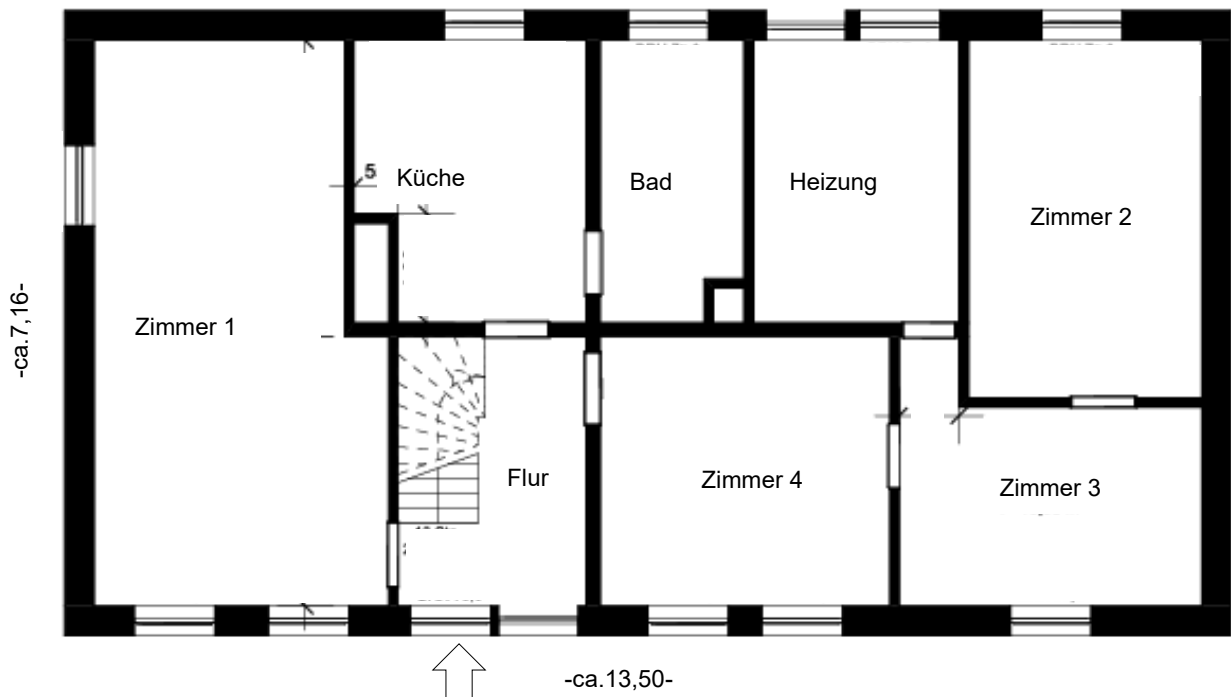
21.2 Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.

Es lagen nur Zeichnungen für die Doppelgarage in der Bauakte vor.

Wohngebäude

Grundrisse u.a. des Wohngebäudes liegen in der Bauakte nicht vor und werden nachfolgend als unmaßstäbliche Schemaübersicht angefügt, auf Grundlage eines Aufmaßes der mittleren Raummaße.

Grundriss Erdgeschoss

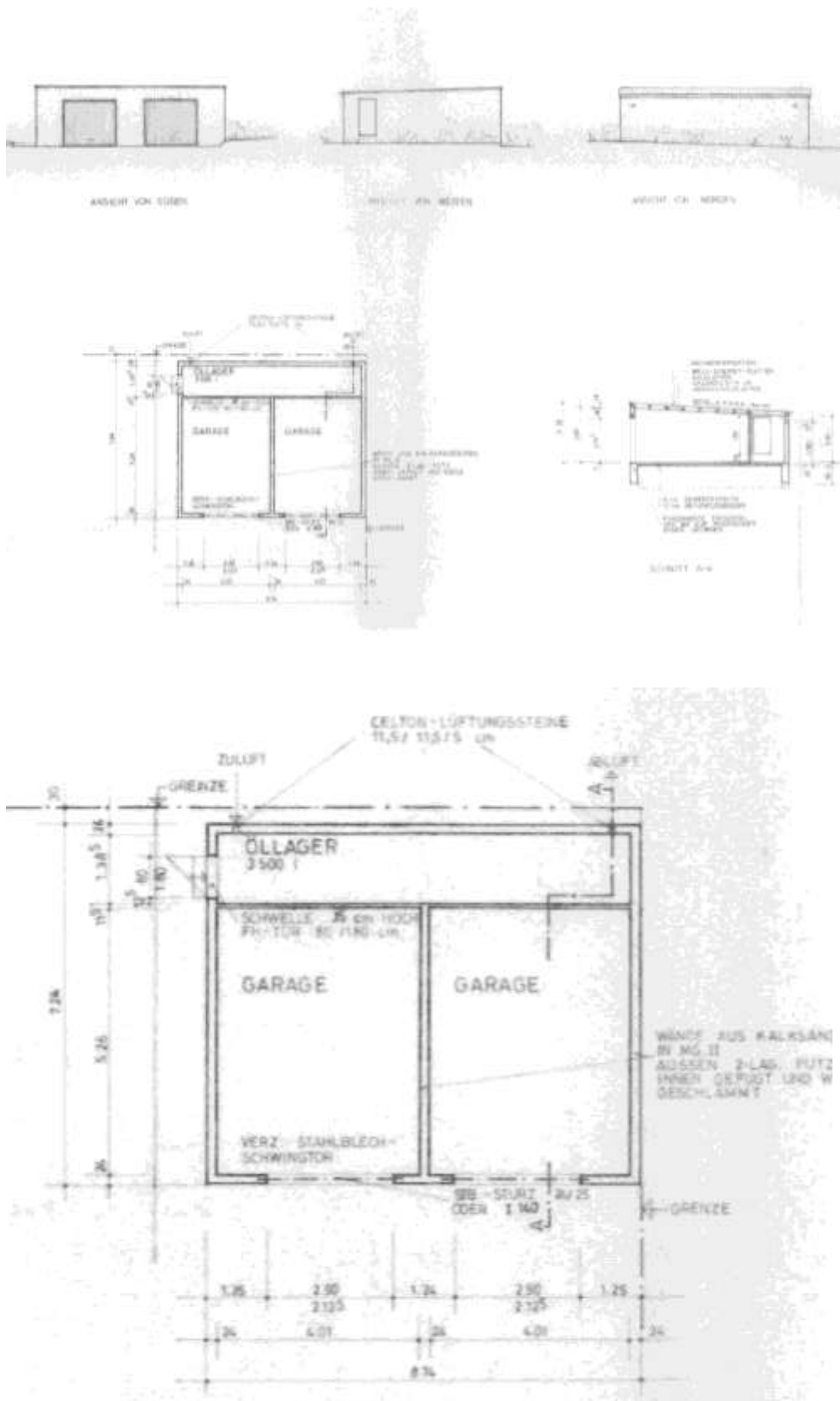


Pläne des Ober- und Dachgeschoss konnten aufgrund der nur sehr eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit nicht erstellt werden.



Doppelhaushälfte

Doppelgarage



21.2 Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



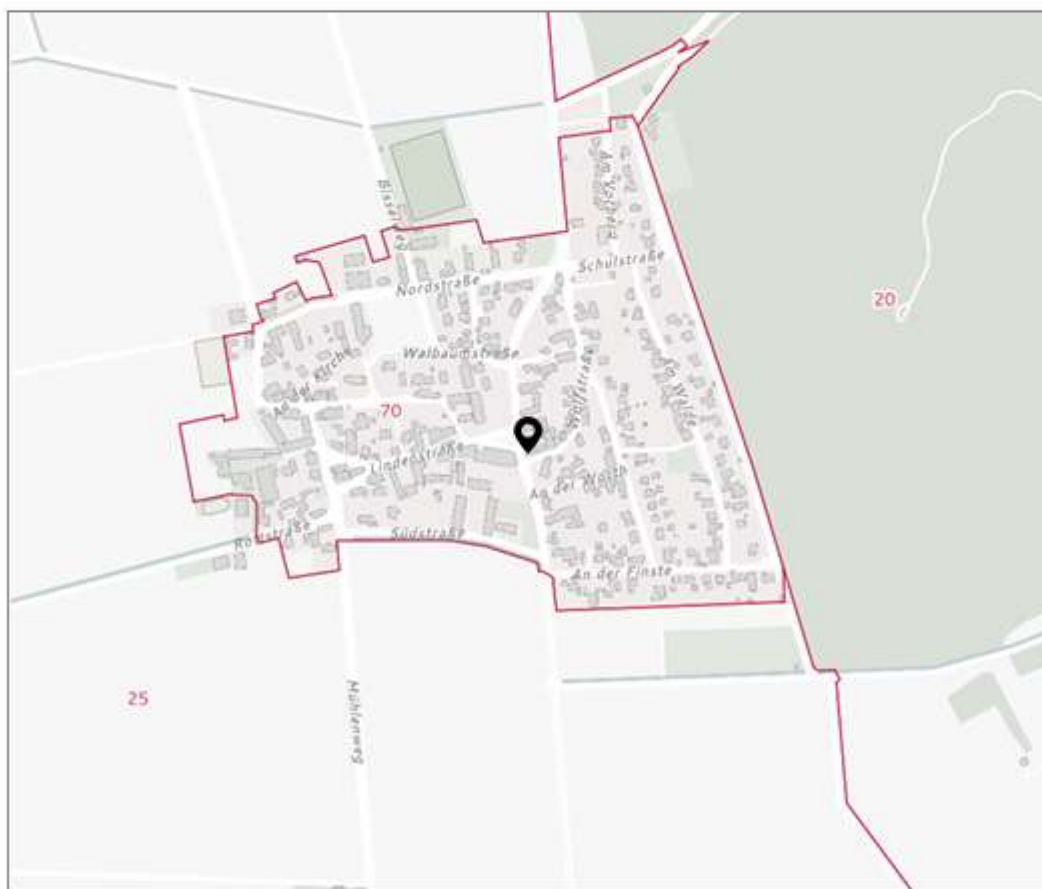
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 Braunschweig



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.04.2026)

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

Adresse: Wolfstraße 2, 38275 Haverlah
 Gemarkung: 5474 (Steinlah), Flur: 4, Flurstück: 97/6



Bodenrichtwertzone: 00600174
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 70 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

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

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch
von Steinlah
Blatt 274,
BVZ lfd. Nr. 4, 5

Gemarkung
Steinlah
Flur 4
Flurstück 97/6, 108/1

Wolfstraße 2,
38275 Haverlah

Bebauung
97/6: Zweifamilien-
Doppelhaushälfte mit
Doppelgarage
108/1: ohne

Straßenansicht West



Straßenansicht Wolfstraße

Ein- bis Zweifamilien-Doppelhaushälfte





Doppelgarage

Lfd. Nr. 4: Flurstück 97/6





Lfd. Nr. 5: Flurstück 108/1

