

Alexander Brendecke, Lietweg 5, 38159 Vechelde

Amtsgericht Salzgitter
Postfach 100145
Joachim-Campe-Straße 15
38226 Salzgitter

Gerichtsgutachten

Aktenzeichen: 14 K 35/24

In der Zwangsversteigerungssache

Gläubiger

gegen

Schuldner

Gutachten Nr.: 25-004

Auftraggeber: Amtsgericht Salzgitter

Stichtag: 21.08.2025

Datum: 31.01.2026

Aufgrund des Beschlusses vom 10.04.2025 erstatte ich folgendes Gutachten:

Gliederung des Gutachtens:

1. Fragestellung des Beweisbeschlusses	4
2. Urheberrecht	5
3. Stichtag	5
4. Ortstermin	5
5. Auskünfte	6
6. Quellen und Literatur	6
7. Abkürzungsverzeichnis	7
8. Definition des Verkehrswertes	7
9. Tatsächliche Verhältnisse	8
9.1. Lage	8
9.2. Flurstücksnachweise	10
10. Rechtliche Gegebenheiten	10
10.1. Grundbuch	10
10.2. Dienstbarkeiten und Lasten	11
10.3. Baulasten	12
10.4. Erschließungsbeiträge	12
10.5. Altlasten	12
10.6. Flächennutzungsplan	12
10.7. Denkmalschutz	12
10.8. Vermietung und Verpachtung	13
10.9. Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz	13
10.10. Gewerbebetrieb	13
10.11. Maschinen und Betriebseinrichtung	14
11. Beschreibung der Ackerflächen	15
12. Beschreibung der Hofstelle	16
12.1.1. Wohnhaus mit Stallung	17

12.1.2. Carport.....	18
12.1.3. Scheune	19
12.1.4. Paddock.....	20
12.2. Schäden an Gebäuden	20
12.3. PV-Anlage.....	21
12.4. Energieausweis der Gebäude.....	21
13. Wertermittlung	21
13.1. Grundsätze der Wertermittlung	21
13.2. Vergleichswert aus der Bodenrichtwertkarte.....	22
13.3. Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung	22
13.3.1. Kaufpreissammlung für Ackerflächen	23
13.3.2. Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser	23
14. Ableitung des Verkehrswertes	24
14.1. Verkehrswert des Grund und Boden.....	24
14.2. Verkehrswerte der Gebäude	24
14.2.1. Mieten und Marktanpassungen der Gebäude.....	25
14.2.2. Bewirtschaftungskosten	25
14.2.3. Liegenschaftszinssatz.....	26
14.2.4. Modernisierung	26
14.2.5. Verkehrswert des Wohnhauses mit ehem. Stall	27
14.2.6. Verkehrswert des Carports	28
14.2.7. Verkehrswert der Scheune	29
14.2.8. Verkehrswert des Paddocks	30
14.2.9. Wohnrecht	31
15. Zusammenfassung	31
16. Anmerkungen	33
Anlage 1: Namensverzeichnis / persönliche Daten	34

1. Fragestellung des Beweisbeschlusses

Zweck des Gutachtens ist die Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses des Amtsgerichts Salzgitter vom 10.04.2025, inhaltlich wie folgt wiedergegeben:

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Nordassel Blatt 119 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
2	Berel	5	210/4	Ackerland Im Krohme	5.003
3	Nordassel	2	41/2	Ackerland, Am großen Holzwege	30.000
4	Berel	5	210/3	Ackerland, Im Krohme	5.003
5	Berel	5	151	Ackerland, Das Lahholz	15.009
6	Nordassel	4	32	Ackerland, Der Haagenanger	29.394
7	Nordassel	2	61/3	Ackerland, Im Wannefelde	1.175
8	Nordassel	2	62	Ackerland, Im Wannefelde	8.380
10	Nordassel	1	16/2	Gebäude- und Freifläche, Ferdinand-Brandes-Straße 6	1.086
	Nordassel	1	16/3	Gebäude- und Freifläche, Ferdinand-Brandes-Straße	705

Schuldner

-Schuldner-

Ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- ob ein Energieausweis vorliegt,
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Weiterhin erging der Hinweis, dass das Gutachten anonymisiert zu erstellen ist. Namensnennungen erfolgen daher gesondert in Anlage 1 des Gutachtens.

2. Urheberrecht

Alle Inhalte dieses Gutachtens, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, beim Sachverständigen Alexander Brendecke. Wer gegen das Urheberrecht verstößt, z.B. in dem Bilder der Texte unerlaubt kopiert und vervielfältigt werden, macht sich gemäß §§ 106 ff. UrhG strafbar, wird zudem kostenpflichtig abgemahnt und muss Schadenersatz leisten (§ 97 UrhG).

3. Stichtag

Als Stichtag der Bewertung wird der Tag des Ortstermins angesetzt.

4. Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 21. August 2025.

Anwesend war der Sachverständige.

Im Rahmen des Ortstermins wurden die zu bewertenden Flächen in der Gemarkung des Dorfes besichtigt. Eine Begehung der Hofstelle war dem Sachverständigen nicht möglich. Der Eigentümer war nicht anwesend und untersagte telefonisch das Betreten. Die Hofstelle konnte nur straßenseitig in Augenschein genommen werden.

5. Auskünfte

Auskünfte erteilen

- das Amtsgericht Salzgitter
- der Eigentümer telefonisch am Tag des Ortstermins.

Sollten weitere Auskünfte genutzt worden sein, wird dieses im Gutachten an entsprechender Stelle kenntlich gemacht.

6. Quellen und Literatur

Die folgende Literatur und die folgenden Quellen wurden im Rahmen der Gutachtererstellung genutzt:

- Bauakte, 75-3-6-X des Landkreises Wolfenbüttel, eingesehen am 19.08.2025
- Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Netscher/Bleutge, 2011, 1. Auflage, IFS
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber u.a., online, Wertermittlerportal, Reguvis
- Praxis der Grundstücksbewertung, diverse, online
- Landwirtschaftliche Taxationslehre, Köhne, 2017, Ulmer

Sollten weitere Quellen genutzt worden sein, werden diese an der entsprechenden Stelle im Gutachten genannt.

7. Abkürzungsverzeichnis

Die folgenden Abkürzungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung genutzt:

Abkürzung	Bedeutung
AG	Amtsgericht
AZ	Ackerzahl
GB	Grundbuch
ha	Hektar (=10.000m ²)
lfd.	laufende
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Nr.	Nummer
Ø	durchschnittlich
PV	Photovoltaik

Sollten weitere Abkürzungen genutzt worden sein, werden diese an der entsprechenden Stelle im Gutachten genannt.

8. Definition des Verkehrswertes

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt in §194 S. 2 den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ist inklusive Umsatzsteuer in Höhe von 19% zu ermitteln.

9. Tatsächliche Verhältnisse

Die zu bewertenden Flurstücke liegen in der Gemarkung Nordassel bzw. Berel. Sie sind ein Ortsteil der Gemeinde Burgdorf, die zur Samtgemeinde Baddeckenstedt im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen gehört.

9.1. Lage

Der Ort Nordassel im Landkreis Wolfenbüttel liegt zwischen Hildesheim und Salzgitter an der Landesstraße 494, die Nettlingen und die Bundesstraße 444 im Nordwesten mit Burgdorf im Osten verbindet. Die hier nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Baddeckenstedt an der Bahnstrecke Hildesheim-Goslar und in Hoheneggelsen an der Bahnstrecke Hildesheim-Braunschweig. Die Autobahnen A39 und A7 sind gut erreichbar.

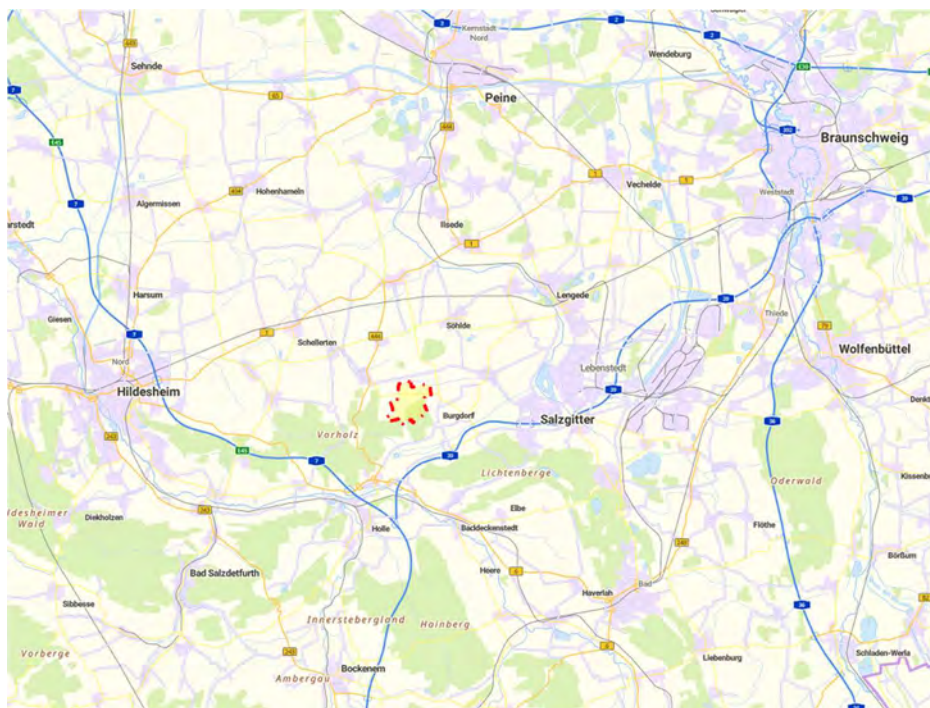


Abbildung 1: Lage der Gemarkung Nordassel, Gemeinde Burgdorf

Die zu bewertenden Flurstücke sind in der folgenden Karte rot markiert.

Der Eigentümer erklärte telefonisch am Tag des Ortstermins die Verfügungsgewalt als Eigentümer über die Flurstücke zu haben.

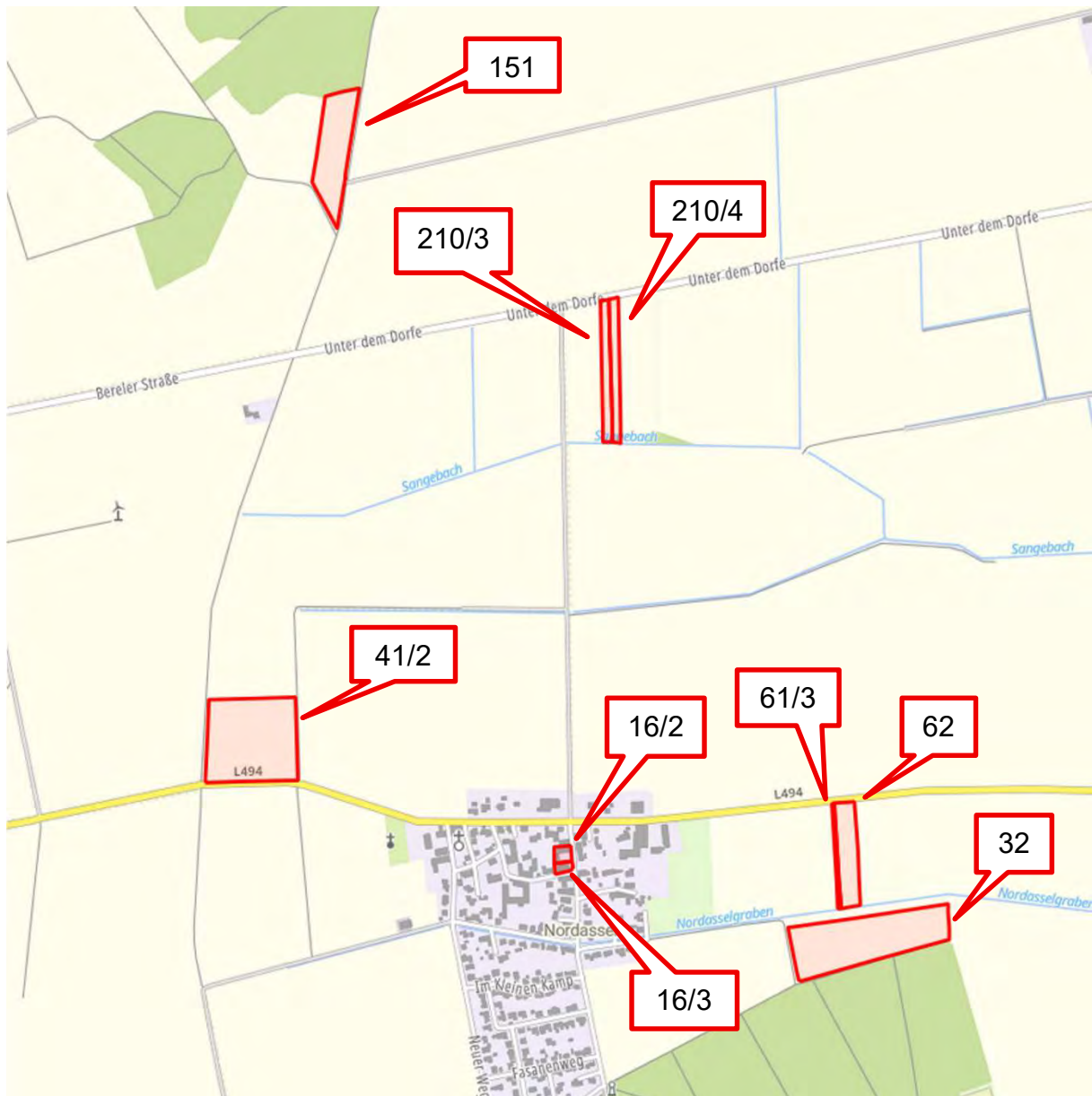


Abbildung 2: Lage der zu bewertenden Flurstücke im Umfeld der Ortschaft Nordassel, Quelle: LGLN

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

9.2. Flurstücksnachweise

Die Flurstücksnachweise zeigen die zu bewertenden Flurstücke wie folgt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	GIS	Flurstücksnachweis		
					Tatsächliche Nutzung	m²	Ø AZ
Berel	5	210/4	Ackerland Im Krohme	035397-005-00210/0004	Ackerland	5.003	89
Nordassel	2	41/2	Ackerland, Am großen Holzwege	035396-002-00041/0002	Ackerland	30.000	90
Berel	5	210/3	Ackerland, Im Krohme	035397-005-00210/0003	Ackerland	5.003	89
Berel	5	151	Ackerland, Das Lahholz	035397-005-00151	Ackerland	15.009	79
Nordassel	4	32	Ackerland, Der Haagenanger	035396-004-00032	Ackerland	29.394	85
Nordassel	2	61/3	Ackerland, Im Wannefelde	035396-002-00061/0003	Ackerland	1.175	88
Nordassel	2	62	Ackerland, Im Wannefelde	035396-002-00062	Ackerland	8.380	88
Nordassel	1	16/2	Gebäude- und Freifläche, Ferdinand-Brandes-Straße 6	035396-001-00016/0002	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	1.086	-
Nordassel	1	16/3	Gebäude- und Freifläche, Ferdinand-Brandes-Straße	035396-001-00016/0003	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	705	-

Bei den Ackerflächen wird in der Tabelle ein gewichteter Durchschnitt der im Flurstücksnachweis gezeigten Ackerzahlen angegeben.

10. Rechtliche Gegebenheiten

Im Folgenden werden die rechtlichen Gegebenheiten dargestellt.

10.1. Grundbuch

Ein aktueller Grundbuchauszug lag vor:

- Grundbuchauszug vom: 04.08.2025
- Letzte Änderung vom: 18.12.2024
- Amtsgericht: Salzgitter
- Grundbuch von: Nordassel
- Grundbuchblatt: 119

10.2. Dienstbarkeiten und Lasten

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Einträge bezüglich der zu bewertenden Flurstücke vorhanden.

Grundbuchblatt	119	
Abteilung	II	
lfd. Nr.	lastend auf FIST	Kurzbeschreibung
1	41/2	Vorkaufrecht , resultierend aus Vergleich Landwirtschaftsgericht 7 Lw A 1/50
4	16/2	Wohnrecht gemäß §1090 BGB als Gesamtberechtigte gem. §428 BGB
		Wohnrecht hat Rangrücktritt hinter Abt. III Nr. 2
		Wohnrecht hat Rangrücktritt hinter Abt. III Nr. 3
5	alle	Anordnung Zwangsversteigerung

Zu lfd. Nr. 1:

Die Urkunde zum Vorkaufsrecht konnte weder im Grundbuchamt noch beim Landwirtschaftsgericht gefunden werden. Auf Weisung des AG Salzgitter wird das Gutachten ohne Urkunde erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass aus dem Vorkaufsrechts keine Beeinflussung des Verkehrswertes resultiert.

Zu lfd. Nr. 4:

Die Urkunde des Notars lag vor. In der Urkunde sind zwei lebenslang Wohnberechtigte aufgeführt. Im vorliegenden Grundbuchauszug ist nur eine Wohnberechtigte aufgeführt und das Wohnrecht des zweiten Berechtigten wurde gelöscht, so dass im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen wird, dass es nur die eine Wohnberechtigte gibt.

Auskünfte zur Gesundheit der berechtigten Person liegen nicht vor. Es wird daher von einer statistisch durchschnittlichen Person des Geburtsdatums ausgegangen, um den Wert des Wohnrechts zu bewerten.

Alle verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten werden durch die Berechtigte getragen. Ebenso werden die außergewöhnlichen Unterhaltungsmaßnahmen getragen.

Zu lfd. Nr. 5:

Dieses Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt.

10.3. Baulasten

Gemäß Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel vom 04.08.2025 sind für die zu bewertenden Flurstücke keine Baulasten verzeichnet.

10.4. Erschließungsbeiträge

Gemäß Auskunft der Samtgemeinde Baddeckenstedt vom 23.09.2025 sind für die zu bewertenden Flurstücke keine offenen Forderungen aus Erschließungs- oder Anliegerbeiträgen bekannt.

10.5. Altlasten

Gemäß Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel vom 07.08.2025 sind für die zu bewertenden Flächen keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

10.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan zeigt die zu bewertenden Flurstücke wie folgt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächennutzungsplan
2	Berel	5	210/4	Fläche für Landwirtschaft
3	Nordassel	2	41/2	Fläche für Landwirtschaft
4	Berel	5	210/3	Fläche für Landwirtschaft
5	Berel	5	151	Fläche für Landwirtschaft
6	Nordassel	4	32	Fläche für Landwirtschaft
7	Nordassel	2	61/3	Fläche für Landwirtschaft
8	Nordassel	2	62	Fläche für Landwirtschaft
10	Nordassel	1	16/2	Gemischte Baufläche
	Nordassel	1	16/3	Gemischte Baufläche

10.7. Denkmalschutz

Der Denkmalatlas online des Landes Niedersachsen zeigt kein Denkmal auf den zu bewertenden Flurstücken.

10.8. Vermietung und Verpachtung

Auskünfte und Unterlagen zu möglichen Pacht- oder Mietverträgen lagen nicht vor.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird mangels anderer Informationen davon ausgegangen, dass aus möglicherweise bestehenden Pacht- und Mietverträgen keine Auswirkung auf den Verkehrswert resultieren.

10.9. Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Eine Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

10.10. Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb konnte augenscheinlich beim Ortstermin nicht festgestellt werden. An der Hofstelle gab es dazu keine Hinweise durch ein Firmenschild o.ä.

Der Eigentümer gab telefonisch an, eine Landwirtschaft für die Pferdehaltung zu betreiben. Die Pferdehaltung würde aber gerade aufgegeben. Über Größe und Umfang des Betriebes kann aus dem Ortstermin heraus keine Aussage getroffen werden.

10.11. Maschinen und Betriebseinrichtung

Im Rahmen des Ortstermins wurden Maschinen und Betriebseinrichtung vorgefunden.

Auf den Flurstücken 16/2 und 16/3 (Hofstelle) wurden von der Straße aus gesehen:

- PKW-Plattformanhänger mit Tandemachse
- Hoflader mit Krokodilschaufel
- Diverse IBC-Behälter
- Ballenpresse für Kleinballen

Auf dem Flurstück 32:

- Wiesenschleppe
- Sammelwagen
- Großvolumenschaufel
- Mistgabel für Frontlader (vermutlich)
- Gras-Mähwerk für Treckeranbau
- PKW-Pferdeanhänger
- Wasserwagen
- Heuraufe überdacht (augenscheinlich neuwertig)

Zu den Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt:

- Eigentumsverhältnisse
- Baujahre
- Betriebsstunden
- gegebenenfalls vorhandene Schäden

Mangels vorliegender Informationen kann daher keine Bewertung der vorgefundenen Maschinen erstellt werden.

11. Beschreibung der Ackerflächen

Die Ackerflächen zeigen sich

- Über Feldwege oder Straßen für landwirtschaftliche Großmaschinen gut erschlossen,
- Eben,
- augenscheinlich ordnungsgemäß bewirtschaftet.

Der südliche Teil des Flurstücks 32 scheint als Grünland parallel zur Waldkante mit einer Flächengröße von ca. 0,7ha bewirtschaftet zu sein. Davon ist der westliche Teil als Lagerfläche von landwirtschaftlichen Maschinen und Bauschutt genutzt.

Die folgenden Bilder wurden im Rahmen des Ortstermins erstellt:



Abbildung 3: FIST 32, Blickrichtung Südosten



Abbildung 4: FIST 32, südwestlicher Teil mit Maschinen und Bauschutt, Blickrichtung Südosten



Abbildung 5: FIST 61/3 und 62, mit Mais bestellt, Blickrichtung Nordosten



Abbildung 6: FIST 41/2, Blickrichtung Westen



Abbildung 7: FIST 151, Blickrichtung Norden



Abbildung 8: FIST 210/3 und 210/4,
Blickrichtung Süden

12. Beschreibung der Hofstelle

Die Hofstelle besteht auf den Flurstücken 16/2 und 16/3. Im Folgenden werden die Gebäude in der Katasterkarte bezeichnet:

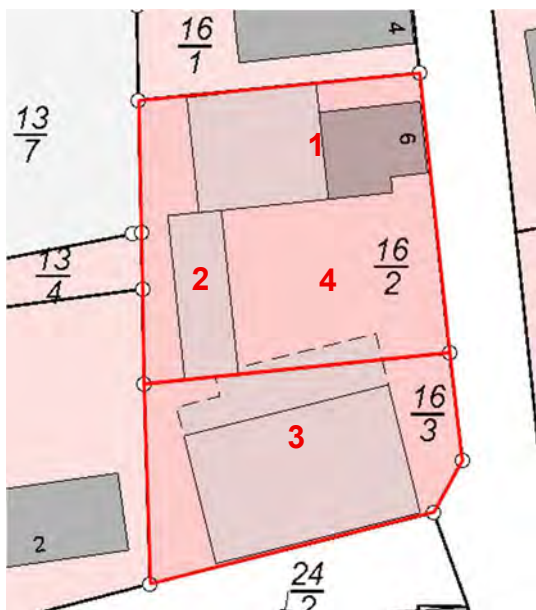


Abbildung 9: Auszug aus der Katasterkarte,
Quelle: LGLN



Abbildung 10: Luftbild, Quelle: LGLN

Nr.	Bezeichnung
1	Wohnhaus mit Stallung
2	Carport
3	Scheune
4	Paddock

Die folgenden Beschreibungen entstammen den Bauakten, die beim Landkreis Wolfenbüttel eingesehen wurden.

12.1.1. Wohnhaus mit Stallung

Zum Wohnhaus konnten in den Bauakten keine Angaben zum Baujahr gefunden werden. Aufgrund des Erscheinungsbildes wird von einem Baujahr vor 1900 ausgegangen. Im Jahr 1952 erfolgte der Anbau der Stallung an das bestehende Wohnhaus. 2015 wurde eine Umbaugenehmigung des Stalls erteilt, in dem das Obergeschoss zu Wohnraum umgebaut werden konnte. Im Erdgeschoss sind weiterhin Stallungen und eine Garage geplant. Es wird im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass mit der Umbaugenehmigung des Stalls eine umfangreiche Sanierung des gewohnten Wohnhauses stattfand. Daraus wird ein modifiziertes Baujahr 1990 abgeleitet.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung zeigt die durch einen Architekten am 22.02.2016 erstellte Wohnflächenberechnung von 184,34m². Die Nutzfläche beträgt 133,18m². Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt in den Normalherstellungskosten anteilig zu den Flächen.

Die Traufenhöhe des Stallumbaus ist mit 4,91m geplant und die Firsthöhe mit 11,42m. Aus Daten der Bauakte abgeleitet wird ein anzunehmender umbauter Raum von insgesamt 2.400m³. Das Dach ist ein Satteldach mit vermutlich Tonziegeln. Ebenso ist eine PV-Anlage verbaut (vgl. Abschnitt 12.3.). Der westliche Teil scheint als Stall mit Umbau massiv erbaut, der östliche Teil im unteren Bereich gemauert und ab dem Obergeschoss in als Fachwerk mit Verkleidung der Fassade errichtet.



Abbildung 11: Wohnhaus hofseitig, Blickrichtung Norden



Abbildung 12: Wohnhaus straßenseitig, Blickrichtung Südwesten

12.1.2. Carport

Der Carport ist gemäß Bauakte geplant mit einem Pultdach mit Höhen vorne 4,5m zu hinten 3,7m. Die Breite beträgt 18,9m und die Tiefe 6,0m. Die Grundfläche wurde mit 108,54m² und der umbaute Raum mit 463,34m³ angegeben.

Beim Ortstermin wurde eine geschlossene Bauweise vorgefunden, bei der Sektionaltore verbaut waren. Insofern ist eine Nutzung wie eine Garage anzunehmen.

Aus der Bauakte ist eine Fertigstellung des Carports im Jahr 2020 ersichtlich.



Abbildung 13: Carport hofseitig, Blickrichtung Westen

12.1.3. Scheune

Die Scheune wurde in der Grundfläche mit 360m² und dem Schauer von 125m², insgesamt 485m², in der Bauakte architektonisch angegeben. Die Breite beträgt 24m und die Tiefe ohne Schauer 15m. Der Schauer zeigt bei gleicher Breite eine maximale Tiefe von 6m. Der umbaute Raum der Scheune ist mit 3.102,58m³ und der des Schauers mit 671,98m³ gezeigt.

Die Scheune wurde beantragt für das Abstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte. Eine Nutzungserweiterung durch eine Heutrocknung wurde im Jahr 2019 untersagt. Aus der Bauakte ist eine Fertigstellung der Scheune im Jahr 2020 ersichtlich.

Das Satteldach und die Außenverkleidung der Scheune sind aus Profilblech.



Abbildung 14: Scheune hofseitig,
Blickrichtung Südwesten



Abbildung 15: Scheune straßenseitig,
Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 16: Scheune straßenseitig,
Blickrichtung Nordosten

12.1.4. Paddock

Der Paddock wurde mit einer Fläche von 262,5m² architektureits beantragt. Der Paddock liegt teilweise unter dem Schauer der Scheune. Hinsichtlich der täglichen Pflege sind Auflagen erteilt worden. Die maximale Anzahl von Pferden ist auf vier beschieden worden. Zum Ortstermin erschien der Paddock längerfristig ungenutzt. Die Fertigstellung wird zeitgleich zur Scheune angenommen mit dem Jahr 2020.



Abbildung 17: Hoffläche mit Paddock,
Blickrichtung Südwesten



Abbildung 18: Hoffläche mit Paddock,
Blickrichtung Nordwesten

12.2. Schäden an Gebäuden

Die Hofstelle konnte nicht begangen werden.

Daher kann keine Aussage getroffen werden, ob im Inneren z.B. ein Befall mit Hausschwamm besteht.

Schäden am Dach des Wohnhauses waren straßenseitig ersichtlich, können aber nicht genauer bestimmt werden. Anhand der sichtbaren Schäden erfolgt eine grobe Einschätzung. Zu genaueren Einschätzung ist eine Begehung und gegebenenfalls anschließend die Einholung von Angeboten zur Durchführung der notwendigen Instandsetzungen durch einen Fachbetrieb notwendig.

12.3. PV-Anlage

Auf dem Wohnhaus mit ehemaliger Stallung ist eine PV-Anlage zu erkennen. Zu der PV-Anlage liegen keine Informationen vor, u.a. zu Baujahr, Leistung, Nutzung des produzierten Stroms und Eigentumsverhältnis der PV-Anlage. Daher kann die PV-Anlage im Rahmen dieses Gutachtens nicht bewertet werden.

12.4. Energieausweis der Gebäude

Die Hofstelle konnte nicht begangen werden. Vom Eigentümer erfolgten keine Auskünfte zu den Gebäuden. Es liegen keine Informationen zu Energieausweisen der Gebäude vor.

13. Wertermittlung

Die Wertermittlung von Grundstücken erfolgt nach standardisierten Verfahren, um den Verkehrswert zu bestimmen. Hierbei werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet. Diese Methoden berücksichtigen Marktdaten, Erträge und Substanzwerte des Grundstücks. Ziel ist es, einen marktgerechten Wert zu ermitteln, der für verschiedene rechtliche und wirtschaftliche Zwecke verwendet wird.

13.1. Grundsätze der Wertermittlung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Zur Bewertung wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Dazu werden Vergleichswerte aus vorhandenen Daten abgeleitet. Besondere Umstände werden berücksichtigt.

Sind keine Vergleichswerte vorhanden, werden sachverständig Erfahrungswerte angesetzt.

13.2. Vergleichswert aus der Bodenrichtwertkarte

Die Flächen der Gemarkung liegen alle in der gleichen Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 wird

- für Grünland mit 2,40 EUR/m² bezogen auf eine Grünlandzahl von 40,
- für Ackerland mit 6,80 EUR/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 20.000m² und einer Ackerzahl von 85 gezeigt. Bei abweichender Ackerzahl ist ein Umrechnungsfaktor anzuwenden.
- Für beitragsfreies, baureifes Land im Ort mit Wohnbaufläche mit 50 EUR/m² gezeigt. Die Umrechnung zum Dorfgebiet ist dabei mit Faktor 0,75 vorzunehmen.

Es ergeben sich folgende Bodenrichtwerte für den Grund- und Boden:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Ø AZ	BRW Zone EUR/m ²	BRW Faktor	BRW korrigiert EUR/m ²
2	Berel	5	210/4	5.003	89	6,80	1,12	7,62
3	Nordassel	2	41/2	30.000	90	6,80	1,12	7,62
4	Berel	5	210/3	5.003	89	6,80	1,12	7,62
5	Berel	5	151	15.009	79	6,80	1,1	7,48
6	Nordassel	4	32	29.394	85	6,80	1,1	7,48
7	Nordassel	2	61/3	1.175	88	6,80	1,12	7,62
8	Nordassel	2	62	8.380	88	6,80	1,12	7,62
10	Nordassel	1	16/2	1.086	-	50	0,75	37,50
	Nordassel	1	16/3	705	-	50	0,75	37,50

13.3. Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Folgend werden die erhaltenen Auszüge aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses gezeigt.

Eine Kaufpreisauskunft für Resthofstellen konnte vom Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden.

13.3.1. Kaufpreissammlung für Ackerflächen

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wurde eingeholt. In der Kaufpreissammlung werden Daten von notariell geschlossenen Grundstücksverträgen, die an den Gutachterausschuss zu melden sind, erfasst.

betrachteter Zeitraum:	2023 bis 10/2025
Lage:	Samtgemeinde
Anzahl Fälle in der Auskunft:	12
davon zum Vergleich geeignet:	7
Ackerzahlen im Vergleich:	66 bis 92, Ø 76
Flächengrößen im Vergleich:	800m ² bis 60.000m ² , Ø 18.143m ²
abgeleiteter Wert für dieses Gutachten:	3,90 EUR/m ² bis 6,85 EUR/m ² , Ø 4,74 EUR/m ²

13.3.2. Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wurde eingeholt. In der Kaufpreissammlung werden Daten von notariell geschlossenen Grundstücksverträgen, die an den Gutachterausschuss zu melden sind, erfasst. Da keine Vergleichswerte für Resthofstellen zur Verfügung standen, wurde eine Auskunft für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Die Auswertung zeigte, dass die Daten für die Bewertung in diesem Gutachten nicht zum Vergleich geeignet sind.

14. Ableitung des Verkehrswertes

Aus den vorgestellten Vergleichswerten werden im Folgenden die Verkehrswerte für die zu bewertenden Flurstücke abgeleitet.

14.1. Verkehrswert des Grund und Boden

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ohne Berücksichtigung des Wohnrechts auf Flurstück 16/2 wird mit insgesamt gerundet 711.000 EUR abgeleitet und verteilt sich auf die zu bewertenden Flurstücke wie folgt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Ø AZ	Verkehrs- wert EUR/m ²	Verkehrswert EUR
2	Berel	5	210/4	5.003	89	6,85	34.271
3	Nordassel	2	41/2	30.000	90	6,85	205.500
4	Berel	5	210/3	5.003	89	6,85	34.271
5	Berel	5	151	15.009	79	6,85	102.812
6	Nordassel	4	32	29.394	85	6,85	201.349
7	Nordassel	2	61/3	1.175	88	6,85	8.049
8	Nordassel	2	62	8.380	88	6,85	57.403
10	Nordassel	1	16/2	1.086	-	37,50	40.725
	Nordassel	1	16/3	705	-	37,50	26.438
						Summe	710.816
						gerundet	711.000

14.2. Verkehrswerte der Gebäude

Im Folgenden werden die auf der Hofstelle befindlichen Gebäude bewertet.

Die Hofstelle steht auf den Flurstücken 16/2 und 16/3. Die Bebauung der Hofstelle erfolgte ebenfalls flurstücksübergreifend und im Nutzungszusammenhang. Daher wird die Hofstelle bestehend aus den beiden Flurstücken als Einheit bewertet.

Der Paddock wird als eigenständige Bebauung bewertet, da dieser auch mit eigener Bauakte geführt wird.

14.2.1. Mieten und Marktanpassungen der Gebäude

Für den Wohnraum gibt es keinen offiziellen Mietspiegel. In Anlehnung an den Mietspiegel für Wolfenbüttel wird eine Kaltmiete von 6,50 EUR/m² für den Wohnraum berechnet. Das straßenseitig ersichtlich zu reparierende Dach wird mit 5.000 EUR als Bauschaden angenommen (zu Schäden an Gebäuden vergleiche Abschnitt 12.2.).

Die im Erdgeschoss des Wohnhauses befindlichen Stallungen sind vermutlich monatlich mit 300 EUR ohne Nebenkosten vermietbar.

Die Scheune mit Schleppdach kann mit der zulässigen Nutzung vermutlich für 500 EUR p.m. ohne Nebenkosten vermietet werden. Aufgrund des Schauers wird ein Wirtschaftlichkeitszuschlag von 10% berechnet. Die Nutzungseinschränkung als Abstellfläche der Landwirtschaft gebietet einen Marktabschlag von 15%.

Die drei Bereiche des Carports können vermutlich jeweils für 50 EUR ohne Nebenkosten monatlich vermietet werden.

Der Paddock kann mit vier Pferden vermutlich für 150 EUR je Pferd monatlich vermietet werden. Aufgrund der erteilten Bewirtschaftungsauflagen ist die Wirtschaftlichkeit mit -25% in Ansatz zu bringen. Da keine direkte Anbindung an eine Reithalle, Grünland o.ä. besteht, ist eine Marktanpassung von -25% durchzuführen.

14.2.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 wie folgt anzusetzen:

- Verwaltungskosten: 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
- Instandhaltungskosten (Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung):
 - 100% von 11 Euro für Büros, Praxen und Geschäfte
 - 50 % von 11 Euro für SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
 - 30 % von 11 Euro für Lager-, Logistik- und Produktionshallen
- Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag

Diese Zahlen haben als Basisjahr 2015 und sind indexiert.

Es ergeben sich die folgenden Bewirtschaftungskosten:

Objekt	Verwaltungskosten 3%		Instandhaltungskosten				Mietausfall -wagnis 4% vom Jahresrohertrag	Betriebs- kosten EUR
	Basis	EUR _{indexiert}	EUR/m ²	m ²	EUR	EUR _{indexiert}		
Wohnhaus mit Stall	431	555	11	317	3.487	4.494	574	5.623
Carport	54	70	3	109	360	464	72	605
Scheune	180	232	3	360	1.188	1.531	240	2.003
Paddock	216	278	3	263	866	1.116	288	1.683
Summe	881	1.135				7.605	1.174	9.914
Anpassung gem. Verbraucherpreisindex								
94,9	Oktober 2015							
122,3	August 2025							
1,29	Anpassungsfaktor							

14.2.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

In den Grundstücksmarktdaten 2025 werden für den betreffenden Landkreis als Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser von 3,9% veröffentlicht.

14.2.4. Modernisierung

Zu Modernisierungen können mangels Begehung der Hofstelle keine Aussagen getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altersbedingt durchschnittlichen Zustand der Gebäude ausgegangen. Zum Wohnhaus wurde in Abschnitt 12.1.1 eine Annahme u.a. basierend auf den Daten der Bauakte vorgenommen.

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

14.2.6. Verkehrswert des Carports

Wertermittlung von Gebäuden					Ortstermin:	21.08.2025		
Name:	dem Gericht bekannt				Wertermittlungsstichtag:	21.08.2025		
Ort:	Ferdinand-Brandes-Str. 6, 38272 Nordassel				Bezeichnung:	Carport		
Grundstücksgröße:	163	m ²	37,50	EUR/m ²	Nutzung:	Garage		
Anlaß der Bewertung:	Verkehrswert				Grundstückswert	50.389	EUR	
Baujahr:	2020				Gebäudewert	44.278	EUR	
					Grund und Boden	6.112	EUR	
					Grundfläche	109	m ²	
					Brutto-Grundfläche	109	m ²	
					Umb. Raum	463	m ³	
					Mietfläche	87	m ²	
					Vollgeschoss	1,0		
					Faktor Mietfläche	0,80		
Sachwert	Neubauwert	109	m ² Brutto-Grundfläche	Normalherstellungskosten _{NHK2010} :	245	EUR/m ²		
	Klassifizierung: Mehrfachgarage			Korrekturfaktor _{NHK2010} :	1,00			
	NHK 2010: 14.1				245	EUR/m ²		
	Standardstufe: 3							
	Anpassung gem. Gebäudepreisindex:				Neubauwert:	26.705	EUR	
	Index ₂₀₂₁ 2010	67,5			enthaltene Baunebenkosten:	12%		
	Index ₂₀₂₁ 2025	134,3						
	Indexanpassung	199,0			Neubauwert indexiert:	53.133	EUR	
	Herstellungskosten der Außenanlage und sonst. Anlagen					-	EUR	
	Alterswertminderung	Gesamtlebensdauer		30 Jahre				
		wirtsch. Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre				
	Marktanpassungen/Wertminderungen für Alter			-17%		-	8.856 EUR	
						vorläufiger Sachwert	44.278 EUR	
	Marktanpassung							
	Wirtschaftlichkeit	0%	-	EUR	Marktanpassung	-	EUR	
	Marktanpassung	0%	-	EUR	marktangepasster vorläufiger Sachwert	44.278	EUR	
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale								
	besondere Ertragsverhältnisse				0 EUR			
	Baumängel und Bauschäden				0 EUR			
	Freilegung				0 EUR			
	Bodenverunreinigung				0 EUR			
	Bodenschätze				0 EUR			
	grundstücksbezogene Rechte und Belastungen				0 EUR			
				besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	EUR		
Sachwert						44.278	EUR	
Ertragswert	Objekt		Miete p.m.	Miete p.a.				
	Kutsch-Schauer		150	1.800				
	Summe		150	1.800				
						Rohertrag	1.800 EUR	
	Objekt		Verwaltungs-kosten	Instand-haltungs-kosten	Mietausfall-wagnis	Betriebskosten		
			EUR _{indexiert}	EUR _{indexiert}	4% vom Jahresrohertrag	EUR		
	Carport		70	464	72	605	Bewirtschaftungskosten	605 EUR
							Reinertrag	1.195 EUR
	Liegenschaftszins		3,9%	AF = 1/q ⁿ =		0,3842		
	q		103,9%	KF = (q ⁿ -1) / (q ⁿ * (q-1)) =		15,7885	18.865	EUR
	RND = n		25	entspricht Rohertagsvervielfältiger		10,48		
	Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (s. Sachwert)						-	EUR
	Ertragswert						18.865	EUR
Verkehrswert des Gebäudes Carport ohne Grund und Boden					Bewertung durch	100 % Sachwert		
						0 % Ertragswert		
						44.278	EUR	

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

14.2.7. Verkehrswert der Scheune

Wertermittlung von Gebäuden					Orstermin:	21.08.2025	
Name:	dem Gericht bekannt				Wertermittlungstichtag:	21.08.2025	
Ort:	Ferdinand-Brandes-Str. 6, 38272 Nordassel				Bezeichnung:	Scheune	
Grundstücksgröße:	728	m ²	37,50	EUR/m ²	Nutzung:	Scheune	
Anlaß der Bewertung:	Verkehrswert				Grundstückswert	90.416	EUR
					Gebäudewert	63.107	EUR
					Grund und Boden	27.309	EUR
Baujahr:	2020				Grundfläche	360	m ²
					Brutto-Grundfläche	360	m ²
					Umb. Raum	3.103	m ³
					Mietfläche	288	m ²
					Vollgeschosse	1,0	
					Faktor Mietfläche	0,80	
Sachwert	Neubauwert	360	m ² Brutto-Grundfläche	Normalherstellungskosten _{NHK2010} :	350	EUR/m ²	
	Klassifizierung:	Lagegeb. ohne Mischnutzung			Korrekturfaktor _{NHK2010} :	1,00	
	NHK 2010:	16.1			350	EUR/m ²	
	Standardstufe:	3					
	Anpassung gem. Gebäudepreisindex:				Neubauwert:	126.000	EUR
					enthaltene Baunebenkosten:	16%	
	Index ₂₀₂₁ 2010	67,5					
	Index ₂₀₂₁ 2025	134,3					
	Indexanpassung	199,0			Neubauwert indexiert:	250.693	EUR
	Herstellungskosten der Außenanlage und sonst. Anlagen				-		EUR
	Alterswertminderung		Gesamtlebensdauer	30 Jahre			
			wirtsch. Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre			
	Marktanpassungen/Wertminderungen für Alter			-17%		-	41.782 EUR
	Marktanpassung					vorläufiger Sachwert	208.911 EUR
	Wirtschaftlichkeit	10%	20.891	EUR		Marktanpassung	- 10.446 EUR
Marktanpassung	-15%	31.337	EUR		marktangepasster vorläufiger Sachwert	198.466 EUR	
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale							
besondere Ertragsverhältnisse				0	EUR		
Baumängel und Bauschäden				0	EUR		
Freilegung				0	EUR		
Bodenverunreinigung				0	EUR		
Bodenschätze				0	EUR		
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen				0	EUR		
				besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	EUR	
Sachwert					198.466	EUR	
Ertragswert	Objekt		Miete p.m.	Miete p.a.			
	Scheune		500	6.000			
	Summe		500	6.000	Rohertrag	6.000	EUR
	Objekt	Verwaltungs-kosten	Instand-haltungs-kosten	Mietausfall-wagnis	Betriebskosten		
		EUR _{indexiert}	EUR _{indexiert}	4% vom Jahresrohertrag	EUR		
	Scheune	232	1.531	240	2.003	Bewirtschaftungskosten	2.003 EUR
						Reinertrag	3.997 EUR
	Liegenschaftszins	3,9%		AF = 1/q ⁿ =	0,3842		
	q	103,9%		KF = (q ⁿ -1) / (q ⁿ * (q-1)) =	15,7885	63.107	EUR
	RND = n	25		entspricht Rohertagsvervielfältiger	10,52		
	Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (s. Sachwert)					-	EUR
	Ertragswert					63.107	EUR
	Verkehrswert des Gebäudes Scheune ohne Grund und Boden				Bewertung durch	0 % Sachwert	
		entspricht Sachwertfaktor 0,32				100 % Ertragswert	63.107 EUR

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

14.2.8. Verkehrswert des Paddocks

Wertermittlung von Gebäuden					Ortstermin:	21.08.2025	
Name:	dem Gericht bekannt				Wertermittlungssichttag:	21.08.2025	
Ort:	Ferdinand-Brandes-Str. 6, 38272 Nordassel				Bezeichnung:	Paddock	
Grundstücksgröße:	395	m ²	37,50	EUR/m ²	Nutzung:	Paddock	
Anlaß der Bewertung:	Verkehrswert				Grundstückswert	33.088	EUR
Baujahr:	2020				Gebäudewert	18.280	EUR
					Grund und Boden	14.809	EUR
					Grundfläche	263	m ²
					Brutto-Grundfläche	263	m ²
					Umb. Raum	-	m ³
					Mietfläche	263	m ²
					Vollgeschosse	1,0	
					Faktor Mietfläche	1,00	
Sachwert	Neubauwert	263	m ² Brutto-Grundfläche	Normalherstellungskosten _{NHK2010}	70	EUR/m ²	
	Klassifizierung:	Laufhof		Korrekturfaktor _{NHK2010}	1,00		
	NHK 2010:	18.6			70	EUR/m ²	
	Standartstufe:	-					
	Anpassung gem. Gebäudepreisindex:				Neubauwert:	18.375	EUR
	Index ₂₀₂₁ 2010	67,5			enthaltene Baunebenkosten:	0%	
	Index ₂₀₂₁ 2025	134,3					
	Indexanpassung	199,0			Neubauwert indexiert:	36.559	EUR
	Herstellungskosten der Außenanlage und sonst. Anlagen					-	EUR
	Alterswertminderung	Gesamtlebensdauer		30 Jahre			
		wirtsch. Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre			
	Marktanpassungen/Wertminderungen für Alter			0%		-	EUR
					vorläufiger Sachwert	36.559	EUR
	Marktanpassung						
	Wirtschaftlichkeit	-25%	- 9.140	EUR	Marktanpassung -	18.280	EUR
	Marktanpassung	-25%	- 9.140	EUR	marktangepasster vorläufiger Sachwert	18.280	EUR
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale							
	besondere Ertragsverhältnisse			0	EUR		
	Baumängel und Bauschäden			0	EUR		
	Freilegung			0	EUR		
	Bodenverunreinigung			0	EUR		
	Bodenschätze			0	EUR		
	grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0	EUR		
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	EUR	
Sachwert						18.280	EUR
Ertragswert	Objekt		Miete p.m.	Miete p.a.			
	Wirtschaftsgeb.		600	7.200			
	Summe		600	7.200	Rohertrag	7.200	EUR
	Objekt	Verwaltungs-kosten	Instand-haltungs-kosten	Mietausfall-wagnis	Betriebskosten		
		EUR _{indexiert}	EUR _{indexiert}	4% vom Jahresrohertrag	EUR		
	Wirtschaftsgeb.	278	1.116	288	1.683	Bewirtschaftungskosten	1.683 EUR
						Reinertrag	5.517 EUR
	Liegenschaftszins	3,9%		AF = 1/q ⁿ =	0,3173		
	q	103,9%		KF = (q ⁿ -1) / (q ⁿ * (q-1)) =	17,5039	96.574	EUR
	RND = n	30		entspricht Rohertagsvervielfältiger	13,41		
	Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (s. Sachwert)					-	EUR
Ertragswert						96.574	EUR
Verkehrswert des Gebäudes Paddock ohne Grund und Boden				Bewertung durch	100 % Sachwert		
entspricht Sachwertfaktor 1,00					0 % Ertragswert	18.280 EUR	

14.2.9. Wohnrecht

Auf dem Flurstück 16/2 lastet das Wohnrecht aus Abteilung II des Grundbuchs.

Gemäß beurkundetem Vertrag besteht das Wohnrecht aus lebenslangem unentgeltlichem Wohnrecht auf dem gesamten Flurstück 16/2 mit Hof- und Gebäudefläche. Alle verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten werden durch die Berechtigte getragen. Ebenso werden die außergewöhnlichen Unterhaltungsmaßnahmen getragen.

Das Wohnrecht ist mit gerundet 260.000 EUR zu bewerten:

Wohnrecht		
Mietpreisniveau	Wohnhaus, mittlere Wohnverhältnisse, 6,50 EUR/m ²	
Wohnfläche	gem. Bauakte 22.02.16	
	185 m ²	
Lage	einfache Wohnlage	
Nettokaltmiete	6,50	EUR/m ² p.m.
abzgl. Lage in Nordassel	- 0,50	EUR/m ² p.m.
zzgl. freie Bewegung auf Hofstelle usw.	0,05	EUR/m ² p.m.
Nettokaltmiete anzurechnen	6,05	EUR/m ² p.m.
Nettokaltmiete	1.119,25	EUR p.m.
	13.431,00	EUR p.a.
Leibrentenbarwertfaktor	19,3445	
Wert Wohnrecht	259.815,98	EUR
gerundet	260.000	EUR

15. Zusammenfassung

Aufgabe dieses Gutachtens war die Beantwortung des Beweisbeschlusses des Amtsgerichts Salzgitter vom 10.04.2025. Die einzelnen Fragen des Gerichts wurden im Rahmen dieses Gutachtens beantwortet.

Eine Besichtigung der Hofstelle und der darauf befindlichen Gebäude war zum terminierten Ortstermin nicht möglich. Eine Bewertung erfolgte nach äußerem

Seite 32 von 35

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

16. Anmerkungen

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Alexander
Brendeck
e

Digital
unterscriben
von Alexander
Brendecke
Datum: 2026.02.02
01:47:05 +01'00'

Vechelde, 31.01.2026


Alexander Brendecke

Kapitel des Gutachtens	Erläuterung								
Titel:	Gläubiger: Volksbank eG Wolfenbüttel, Am Herzogtore 12, 38300 Wolfenbüttel Schuldner: Markus Jordan, Ferdinand-Brandes-Straße 6, 38272 Burgdorf								
Zu 1:	Schuldner: Markus Jordan, Ferdinand-Brandes-Straße 6, 38272 Burgdorf								
Zu 10.1.:	Eigentümer ist gemäß Grundbuchauszug Markus Jordan, geb. am 15.09.1986								
Zu 10.2.:	Grundbuchblatt 119 Abteilung II <table border="1"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th><th>Berechtigter</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>zu Gunsten des Hofes Nr. 10 in Nordassel</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Jutta Jordan geb. Alpers, geb. 11.03.1965</td></tr> <tr> <td>5</td><td>AG Salzgitter</td></tr> </tbody> </table> Zu lfd. Nr. 4: Die Urkunde 170/2007/H des Notars Otto Hoberg, Hildesheim vom 08.03.2007	lfd. Nr.	Berechtigter	1	zu Gunsten des Hofes Nr. 10 in Nordassel	4	Jutta Jordan geb. Alpers, geb. 11.03.1965	5	AG Salzgitter
lfd. Nr.	Berechtigter								
1	zu Gunsten des Hofes Nr. 10 in Nordassel								
4	Jutta Jordan geb. Alpers, geb. 11.03.1965								
5	AG Salzgitter								
Zu 14.2.7.:	Wohnrecht-Bewertung Bewertung Altenteil Stichtag 21.08.2025 Geburtsdatum der Altenteilerin 11.03.1965 Alter der Berechtigten am Stichtag (vollendet) 59 Jahre Zinssatz 2% Sterbetafel (Periodentafel) 2022/24								

Sachverständiger: Alexander Brendecke

Gutachten Nr.: 25-004

Kundenzeichen: Amtsgericht Salzgitter

Sache: Aktenzeichen: 14 K 35/24

	Wohnrecht		
	Mietpreisniveau		
		Wohnhaus, mittlere	
		Wohnverhältnisse, 6,50	
		EUR/m ²	
	Wohnfläche	gem. Bauakte 22.02.16	
		185 m ²	
	Lage	einfache Wohnlage	
		EUR/m ²	
	Nettokaltmiete	6,50	p.m.
		-	EUR/m ²
	abzgl. Lage in Nordassel	0,50	p.m.
			EUR/m ²
	zzgl. freie Bewegung auf Hofstelle usw.	0,05	p.m.
			EUR/m ²
	Nettokaltmiete anzurechnen	6,05	p.m.
	Nettokaltmiete	1.119,25	EUR p.m.
		13.431,00	EUR p.a.
	Leibrentenbarwertfaktor	19,3445	
	Wert Wohnrecht	259.815,98	EUR
	gerundet	260.000	EUR
Zu 14.2.5. ff:	Name in Tabelle Wertermittlung: Markus Jordan		