

Das 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, ImmoWertV 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Teileigentumsgrundbuch von Schöppenstedt Blatt 3157 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil u.a.

Geschäftsnummer: **23 K 8/25**

Schuldner/**Beteiligte**:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfenbüttel**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Braunschweiger Straße 54, 38170 Schöppenstedt

Teileigentumsgrundbuch von Schöppenstedt **Blatt 3157**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten

Laden im Erdgeschoss Nr. 2, Braunschweiger Straße 54

Besichtigung:

Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag:

22.07.2025



Straßenansicht des Grundstücks



Laden Nr. 2 im EG rechts

Der **Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz **Laden Nr.2** wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd.: **26.000** Euro

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück u.a.

Teileigentumsgrundbuch von Blatt	Schöppenstedt 3157
----------------------------------	---------------------------

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Miteigentumsanteil	254,664 / 1000 an dem Grundstück
Gemarkung	Schöppenstedt
Flur	1
Flurstück	170
Hof- und Gebäudefläche, Grundstücksgröße	Braunschweiger Straße 54 216 m ²

Laden Nr. 2	Erdgeschoss rechts
Raumaufteilung aktuell:	Ladenraum/aktuell Schulung, Personal/Büro, Flur, WC

Sondernutzungsrecht :	Sondernutzungsrechte sind nicht bekannt
Nutzfläche rd.:	32,00 m ²

Bebauung	
Wohn- und Geschäftshaus	
Baujahr	geschätzt um/vor 1930

<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	22.07.2025, Tag der Ortsbesichtigung
<u>Qualitätsstichtag:</u>	22.07.2025

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter / Pächter
Der Laden Nr. 2 ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe mit Zustimmung genutzt, aber nicht vermietet.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung
22.07.2025, Innen- und Außenbesichtigung in allen zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

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

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
WoFlV	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	Rohertrag
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 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Wolfenbüttel, Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel

Auftrag

Beschluss vom 01.07.2025.

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt

Teileigentumsgrundbuch von Schöppenstedt Blatt 3157

Zu bewertender Grundbesitz, betreffend der eingetragene Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Schöppenstedt	1	170	Gebäude- und Freifläche, Braunschweiger Straße 54	216

verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Laden im Erdgeschoss Nr. 2** des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer **23 K 8/25**

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

22.07.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige Michael Kämpfert.

Wertermittlungsstichtag

22.07.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag

22.07.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

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

Mieter und Pächter

Der Laden Nr. 2 ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe vermietet.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist erforderlich, In diesem Fall wurde auf Anfrage keine Hausverwaltung bekanntgegeben.
Für die Bewertung wird somit davon ausgegangen, dass eine Hausverwaltung nicht besteht.

Gewerbebetrieb

Es liegt in dem Laden Nr. 2 nach Angabe eine Gewerbenutzung vor.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind wertrelevant nicht vorhanden, bzw. Eigentum der Nutzer, soweit vorhanden.

Sonstiges Zubehör:

ist, soweit bekannt, 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

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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

Als Bewertungsgrundlage:

werden üblicherweise im Fall von Bewertung von Miteigentumsanteilen die Aufteilungspläne mit Teilungserklärung, basierend auf der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde, verwendet.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

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

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten

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 Sonstige Angaben

Gebäudeversicherung

Es wird von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Teileigentumsgrundbuch von Schöppenstedt **Blatt 3157**
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen
Landkreis Wolfenbüttel
Stadt/Ort Schöppenstedt

Ort/Einwohnerzahl

Schöppenstedt ist eine Stadt im Landkreis Wolfenbüttel und besitzt ca. 5.300 Einwohner.

Verkehrslage

Wolfsburg liegt verkehrsgünstig an der B2. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Königslutter am Elm	ca. 12 km
bis Wolfenbüttel	ca. 16 km
bis Helmstedt	ca. 19 km
bis Braunschweig	ca. 22 km
bis Salzgitter	ca. 25 km

Bahnhof: ist vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A39. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Ausreichende Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, nächstes Krankenhaus in Wolfenbüttel oder Helmstedt

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung für den Grundbedarf vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im zentralen Bereich von Schöppenstedt, in einem Gebiet mit überwiegender Wohn- und Gewerbenutzung, an einer öffentlichen Straße gelegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus

Grundstücksform: nahezu rechteckig

Größe: 216 m², kleine Flächengröße für vergleichbare Nutzungen

Größte Abmessungen: ohne weitere Ausarbeitung

Ver-/Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.
Gasanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Topografie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

Baugrund

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

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 8/25). Eingetragen am 26.03.2025.

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch in Abteilung II mitgeteilt.

4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es besteht kein Denkmalschutz.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Einordnung: W bzw. M (Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche).

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

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 zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Grundbuch von Schöppenstedt Blatt 3157, Braunschweiger Straße 54 in Schöppenstedt, bestehen aus dem Flurstück 170, Flur 1, mit einer Grundstücksgröße von 216 m².

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der zu bewertende Laden Nr. 2 (Sondereigentümer als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes Braunschweiger Straße 54.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage nachfolgender Beschreibung:

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

5.3 Wohn- und Geschäftshaus Braunschweiger Straße 54

(Das Gebäude in dem sich die zu bewertenden Läden befinden)

Gebäudeart NHK, Typ: Wohn- und Geschäftshaus, KG, EG, OG, DG ohne Ausbau

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt um/vor 1930

Nutzung: 1 Wohnung und 2 Läden

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss Teilkeller, Abstellräume u.ä.

Erdgeschoss 2 Läden

Obergeschosse 1 Wohnung

Außenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putzoberfläche, OG Plattenverkleidung aus Schiefer, guter Zustand

Wärmeschutz vor 1985

Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung ohne Unterdach

Wärmeschutz vor 1985, ungedämmt

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isoliertverglast

Einordnung Ausführung: vor 2005

Haustür: Aluminiumelemente, verglast

Einordnung gute Ausführung

Treppen/Treppenhaus Nicht bekannt

Aufzug Nicht bekannt

5.3.1 Laden Nr. 2 – Lage im Erdgeschoss rechts, Braunschweiger Straße 54 (Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung:

Ladenraum/aktuell Schulung, Personal/Büro, Flur, WC

Wohnfläche ca.: 32,00 m², (ermittelt durch örtliches Aufmaß)

Sondernutzungsrecht Nicht bekannt.

Rohbau Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. siehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Balkon, Loggia o.ä. Nicht vorhanden

Treppen Nicht vorhanden
Außentreppe Nicht vorhanden
Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast
Wärmeschutz Einordnung: vor 2005
Innenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.
Wandflächen Raufasertapete o.ä.
Türen Eingangstür: Aluminiumkonstruktion, verglast, gute Ausführung
Innentüren: 1 Ganzglastür
Deckenkonstruktion Massivkonstruktion i.d. Geschossen
Deckenflächen: Abgehängt
Fußböden Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag: Fliesen
Fliesen: Boden: WC
Wand: WC halbhoch

Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).

Sanitäreinrichtungen

WC (sehr kleiner Raum) WC-wandhängend, Waschtisch
Ausstattung: mittel

Heizung Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper
Ausstattung: mittel

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen
Ausführung: mittel

Grundrissgestaltung Nutzungstypische geschlossene Gestaltung. Sehr kleines WC.

Wärmeschutz, Annahmen:

Dach: vor 1985, Außenwand: vor 1985, Fenster: vor 2005

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Nach Angabe Mieterin Wohnung:

2023: - Gastherme erneuert

Sonstige Modernisierungen in den letzten 25 Jahren wurden nicht bekannt gegeben und waren augenscheinlich nicht signifikant auffällig.

5.4 Allgemeiner Bauzustand

5.4.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit das Teileigentum in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

5.4.2 Instandhaltung/Baumängel u. Schäden

Laden Nr. 2:

- 1 Fensterrahmen rechts unten beschädigt.
- Aufsteigende Feuchtigkeit, Tapetenablösung, Nässe unterer Wandbereich erkennbar. Reparaturbedarf, mind. Malerarbeiten.

Weitere bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:

Die hier angegebenen Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlägig wiedergegeben werden.

Für detaillierte Angaben zur Mängelbehebung und weiteren Reparaturen bzw. Sanierung und Modernisierung als Grundlage der Wertbeeinflussung, sind grundsätzlich mind. Bauuntersuchungen mit Bauteilöffnungen u. gegebenenfalls weiteren Untersuchungen erforderlich.

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

5.4.3 Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021, ModPkt-Modell)

Gebäude

kleine Modernisierungen, bewertet um 2 Punkte

Laden Nr. 2

kleine Modernisierungen, bewertet um 2 Punkte

5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: baujahrtypisch mittel

Gebäude: überwiegend mittel

Laden Nr. 2: überwiegend mittel

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Laden Nr. 2:

Nutzfläche mit ca. 32,00 m², kleine Fläche unter dem allgemeinen Mittelwert.

Sehr schmaler Grundriss und sehr kleines WC, eingeschränkt nutzbar.

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Gebäude - Außenhülle:

Dach: einfach bis mittel

Außenwände: einfach bis mittel

Sohle gegen Erdreich: einfach bis mittel

Gesamt überwiegend einfacher bis mittel, min. in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter:

Wasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung

Elektrizitätsversorgung Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung

Gasversorgung Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt

Zufahrt	Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich
Höhenlage zur Straße	In der Fläche in etwa eben, ohne bedeutsame Höhenversprünge
Befestigung	Ohne Befestigung
Einstellplätze	Nicht vorhanden
Einfriedung	Mauer
Garten/Grünfläche	Nicht begangen, da starker Wildwuchs
Gartenhaus	Nebengebäude, massiv, sehr einfach, ohne Innenbesichtigung
Instandhaltung	vernachlässigt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittellmaße konnte durchgeführt werden.

Die 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	Abzug 3% Putz
Nutzflächenermittlung						
	Laden Nr. 2	(aktuell Fahrschule rechts)				
	Erdgeschoss	(Es wurden mittlere Raummaße eingesetzt.)				
2.01	Ladenraum/ aktuell Schulung	2,61	7,40	19,31	19,31	ohne Abzug da Aufmaß
2.02	Personal/Büro	2,48	3,86	9,57	9,57	
2.03	Flur	1,59	1,05	1,67	1,67	
2.04	WC	0,92	1,30	1,20		
		0,30	0,72	0,22	1,41	
					31,97	31,97
	Laden Nr. 2	gerundet in m²				32,00

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Mietspiegel

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

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für

Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West

Aktuelle Nettokaltmiete

Es liegen keine Angaben aus Mietverträgen o.ä. über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.

Angaben/Quellen zu Mieten, Mietspiegel, sonstige Mietübersichten.

Mittlere Nettokaltmieten in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Baujahr:

Wohnungs- und Büromieten	Baujahr	Fläche, m ²	Nettomiete, m ²
Mietspiegel	Schöppenstedt	nicht vorhanden	
IVD-Nord Preisspiegel	Schöppenstedt	ohne Angabe	

Mietübersicht Grundstücksmarktdaten

Wohnungen Nettokaltmieten	Spannen für Mittelwert
Bestandsmieten	m ² €m ²
Stadt Schöppenstedt	baulicher Zustand: mittell ohne Auswertung
Büromieten	ohne Auswertung

Einschätzung des Sachverständigen mit tatsächlichen und fiktiven Mieten:

Anpassung an aktuelle Marktlage ist erforderlich

Grundlage: Innen- und Außenbesichtigung

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Die zuvor aufgeführten Nettokaltmieten werden als marktangepasst eingeschätzt und ohne weitere Anpassungen in die Bewertung eingesetzt.

Nutzung/Gebäude	Wohn-/Nutzfläche	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete
	m ²	Euro pro m ²	Euro monat.
Wohn- und Geschäftshaus			
Laden Nr. 2	Erdgeschoss	32,00	7,00 224,00

Es wird eine Nettokaltmiete von pauschal um 7,00 € pro m² sachverständig als realistisch eingeschätzt, unter Berücksichtigung der kleinen Fläche.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Haus-/Wohnungsverwaltung:

Auf Anfrage wurde keine Hausverwaltung bekanntgegeben. Für die Bewertung wird somit davon ausgegangen, dass eine Hausverwaltung nicht besteht.

Instandhaltungsrücklage: es besteht nach Angabe keine Instandhaltungsrücklage.

7.3 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)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „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: $RND = GND - \text{Alter}$.

Wohn- und Geschäftshaus:

Baujahr geschätzt um/vor 1930, Alter um 100 Jahre

GND: 70 Jahre, RND: 15 Jahre im Mittel

RND ermittelt auf Grundlage durchgeführter Modernisierungen, um 2 Punkte

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

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 : Wohn- und Geschäftshaus		
Baujahr:	um/vor 1930	Alter rd.: 100 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1970 Mod. Alter 55 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 25 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsso
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	2

Modernisierungsgrad

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

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	2	Punkte			
Alter:	100	Jahre	modifiziert um:	1970	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	15		Jahre		

7.4 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.

Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte angepasst:

Gemäß veröffentlichten Grundstücksmarktdaten: 3,9%, liegen nur für Wohn- und Geschäftshäuser vor! Es liegen Angaben des IVD vor, auf dieser Grundlage wurde der Wert angepasst und im Mittel mit **3,5%** für angemessen erachtet

Es erfolgt u.a. eine Anpassung, da es sich nicht um ein gesamtes Wohn- und Geschäftshaus, sondern jeweils nur eine Ladenfläche handelt.

7.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	Stand 2025		
Auf Grundlage der ImmoWertV 2021 u.a.	Werte angepasst mit Verbraucherpreisindex		
Angaben Bewertungsobjekt:	Mietwohngrundstück	1	Nutzungseinh.
Laden Nr. 2	Nutzfläche gesamt:	32,00	m²
	Garagen, Anzahl:	0	
	Monatl. Nettokaltmiete rd.:	224,00	
	Jahres-Netto-Kaltmiete rd.:	2.688,00	Euro
Verwaltungskosten:	Werte angepasst mit Verbraucherpreisindex		
Gewerbegrundstück mit Nutzung:	80,64	Euro	(3% des Jahresrohertrags)
Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	1	Einheiten	
Garagen	47	Euro	
Anzahl	0	Stück	
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:	81		Euro
Instandhaltungskosten:			
Gewerbliches Objekt:	14	448,00	
Garagen	106,00	0,00	
Entspricht Instandhaltungskosten:	448		Euro
Mietausfallswagnis:	%	4	
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:	108		Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:	636		
Bewirtschaftungskosten im Mittel :	23,67		%
	gerundet	24	%

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)

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Ertragswertverfahren wird in diesem Bewertungsfall maßgeblich durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich um **in diesem Bewertungsfall um ein ertragsorientiertes Ertragswertobjekt**, und die **zu erzielende Rendite den Wert bestimmt**.

Nachhaltig zu erzielenden Erträgen, als wichtige Bewertungsgrundlage, wurden auf Grundlage von Mieteinschätzungen (Mietpreisübersichten, Mietspiegel soweit vorliegend) und evtl. Anpassungen nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Die für das Ertragswertverfahren benötigten Daten werden marktangepasst eingeschätzt und eingesetzt (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszins veröffentlicht durch den Gutachterausschuss)

In diesem Fall liegt keine aktuelle Vermietung vor. Ein Mietspiegel für den Bereich Schöppenstedt ist nicht ausgewertet, so dass Angaben zu der erzielbaren Miete, überschlägig aufgrund anderer Marktdaten überprüft und nach sachverständiger Einschätzung eingesetzt wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,

da zur Anwendung des Sachwertverfahrens die **Einbeziehung des Sachwertfaktors erforderlich** ist (gemäß ImmoWertV 2021). Für **Wohn- und Geschäftshaushausnutzungen o.a. gewerbliche Nutzungen liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses vor.**

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt,

da zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens **für Wohn- und Geschäftshausbebauungen, bzw. Ladennutzungen Auswertungen keine annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen** und es sich außerdem um ein typisches ertragsorientiertes Objekt handelt.

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Punkt 8.3

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Baumängel und Schäden

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

Sonstige Umstände Baumängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
---	--

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar bzw. bekannt gegeben:

Laden Nr. 2

- | | |
|---|-----|
| o 1 Fensterrahmen rechts unten teils beschädigt. | 500 |
| o Aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, Tapetenablösung, Nässe im unteren Wandbereich erkennbar, min. Reparatur durch Maler. | 300 |

<u>Wertbeeinflussung Summe. Abzug:</u>	<u>800</u>
--	------------

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

Laden Nr. 2: Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gesamt rd.: 800 Euro

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

Unterschieden werden 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.

Grundsätzliche Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, 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 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Es sind keine sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale vorhanden.

11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe bzw. Ausarbeitung ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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 01.01.2025 = **(mittlere Lage) 80,- €/m² für W (Wohnbaufläche/gemischte Baufläche)**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan		
Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.		

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche gesamt	=	216 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 Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Grundstücksmarktdaten bzw. Auswertungen aus der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt.

Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe: mittlere Fläche.

Einschätzung: Anpassung erfolgt unter 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Nutzungseinschränkung.

Zu-/ Abschlag: ohne.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Laden Nr. 2

Bodenwert					
Grundbuch:	Schöppenstedt	Blatt:	3157		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Schöppenstedt		
Flur	1	Flurstück	170		
Nutzung	wohnen	Größe:	216 m²		
B-Plan		Bebauung	Wohn-u.Geschäftshaus		
	Miteigentumsanteil	254,664			
		1.000		Laden Nr.	2
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			80 W		
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	80	€/m²		
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=				
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	80	€/m²		
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2025	22.07.2025	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittel	x	1,00	B04
GFZ		mittlere Ausnutzung	x	1,00	B02
Fläche (m²)		216	x	1,00	B03
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktbericht soweit Auswertung vorhanden				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	W	W	x	1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	x	1,00	B02
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	
Anpassungsfaktor gesamt :			Wohnbaufläche	x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			€/m²	=	80,00
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			€	-	0,00
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			€/m²	=	80,00
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			€/m²	=	80,00
Grundstücksfläche			m²	=	216
Bodenwert gesamt			€	=	17.280
Miteigentumsanteil			254,664	1.000	
Bodenwert anteilig			Laden Nr. 2	€	= 4.401

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt, gemäß detaillierter Angabe			
Nutzung			Nettokaltmiete gesamt
Laden Nr. 2	1	Einheiten	224,00
Garagen	0	Garage	0,00
Nettokaltmiete monatlich gesamt:		detailliert siehe unter 7.1, 7.2	224,00

13.2 Ermittlung des Ertragswertes

Laden Nr. 2

Ermittlung des Ertragswertes		Laden Nr. 2
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
Art		Betrag /Euro
Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate)		2.688,00
Nettokaltmiete/Pacht monat.: 224,00		
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert)		
Bewirtschaftungskosten, %: 24	Faktor : 0,76	2.051,84
Liegenschaftszins in %: 3,5	Wohn- u. Geschäftshaus	
Gesamtnutzungsdauer 15	Jahre	
Modernisierungsgrad	teils modernisiert	
Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND gem. ImmoWertV2021		
RND im Mittel : 15	Jahre (im Mittel)	
Barwertfaktor 11,94	(Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen		
Zinssatz in % : 3,5	Faktor : 0,035	
Bodenwert, Euro : 4.401		
Bodenwertverzinsung, Euro : 154,02		1.897,82
Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)		22.659,96
zuzüglich Bodenwert		4.400,59
vorläufiger Ertragswert :		27.060,56
Marktanpassung n.§7 Abs.2 Marktanpassungsfaktor rd.: 1,00		
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		27.060,56
Berücksichtigung bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuzüglich:	. Keine Berücksichtigungen	0,00
Abzüglich:	. Fehlende Instandhaltungsrücklage	-1.246,43
	(fiktiver Abschlag nach SV-Einschätzung 5%)	
	. Mängel und Schäden	-800,00
Ertragswert		26.260,56

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Punkt 8.3

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.
Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II
Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 8/25). Eingetragen am 26.03.2025.

Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichnete Eintragung im Grundbuch in Abteilung II wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. sind durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

16.2 Baulasteintragung:
Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.
Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.
Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Sondereigentum an dem Laden Nr. 2, Grundbuch von Schöppenstedt Blatt 3157 Braunschweiger Straße 54 in 38170 Schöppenstedt, besteht aus dem Flurstück 170, Flur 1, mit einer Grundstücksgröße von 216 m².
Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Wohnung und 2 Ladeneinheiten bebaut.

Der zu bewertende Laden Nr. 2 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befindet sich im Erdgeschoss in dem Gebäude Braunschweiger Straße 54.

Das Grundstück befindet sich im zentralen Bereich von Schöppenstedt in einem Gebiet mit überwiegender Wohn- und Gewerbenutzung.

Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten in Teilbereichen erkennbar, wie unter Punkt 5.4 näher beschrieben. Es besteht Instandhaltungsstau mit erforderlichen Teilreparaturen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach Angabe keine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist, was in der allgemeinen Bewertung pauschal berücksichtigt wurde.

Die Nutzfläche des Laden Nr. 2 beträgt rd. 32,00 m².

Der Grundstücksaußenbereich wird gebildet aus einer westlichen Grünfläche, sie ist augenscheinlich in einem vernachlässigten verwilderten und ungepflegten Zustand, gesamt mit kleiner Flächengröße, ohne Zufahrt und ohne eigene Kfz-Stellplatzflächen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Schöppenstedt als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 80,- €/m² bestätigt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Ertragswertverfahren zur

Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Ertragswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden Nr. 2 ermittelt mit 26.260 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Ertragswert wird ermittelt mit gerundet 26.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück)

Zu bewertender Miteigentumsanteil

Teileigentumsgrundbuch von Blatt	Schöppenstedt 3157
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Miteigentumsanteil	254,664/1000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Schöppenstedt
Flur	1
Flurstück	170
Gebäude- und Freifläche	Braunschweiger Straße 54
Grundstücksgröße	216 m ²
Sondereigentum	Laden Nr. 2
	Lage: Erdgeschoss rechts Braunschweiger Straße 54

Der **Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde zum Wertermittlungstichtag **gesamt** eingeschätzt mit lfd.Nr.1 rd.: **26.000** Euro

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

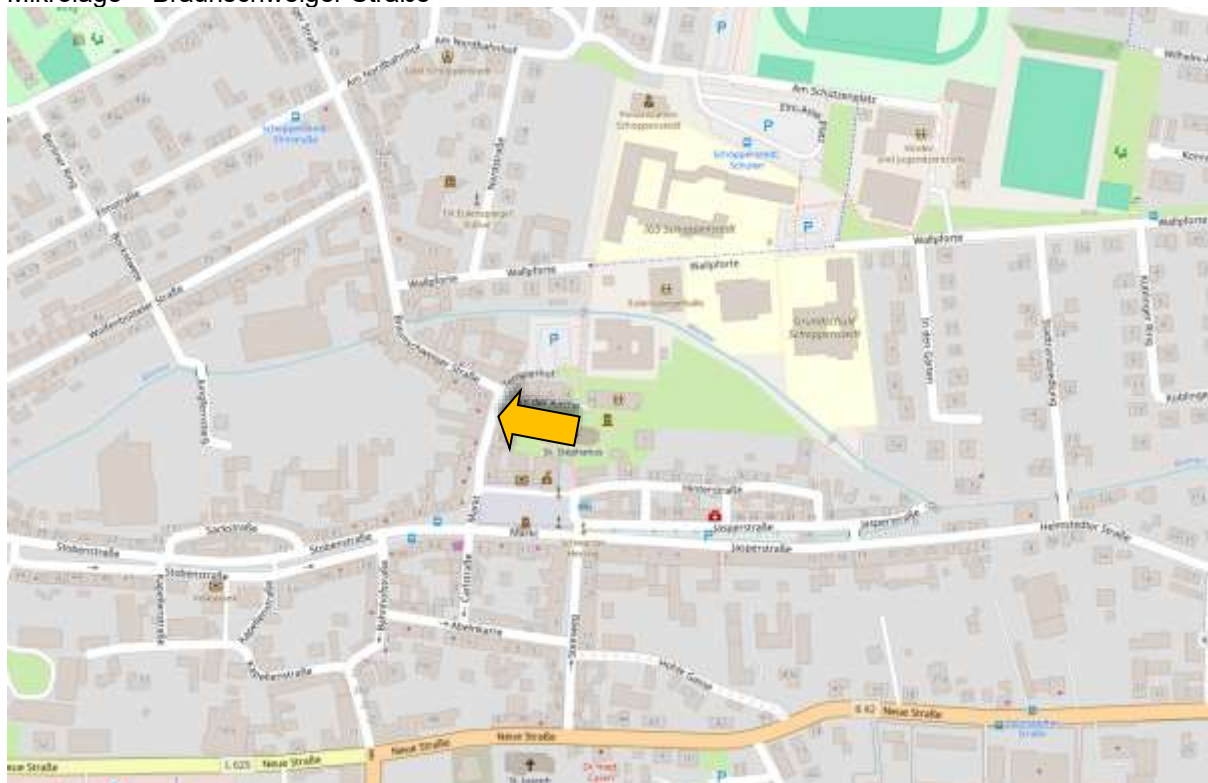
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 24.11.2025

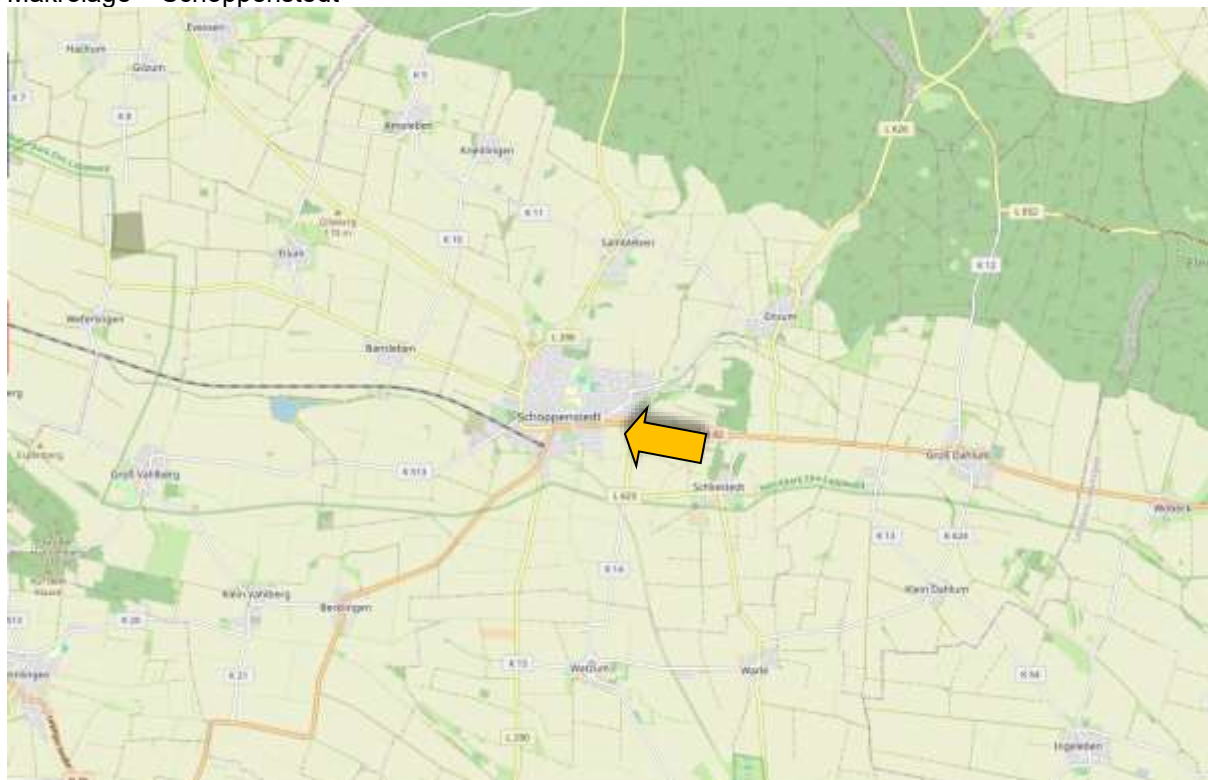
Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtplan (www.openstreetmaps.org)

Mikrolage – Braunschweiger Straße

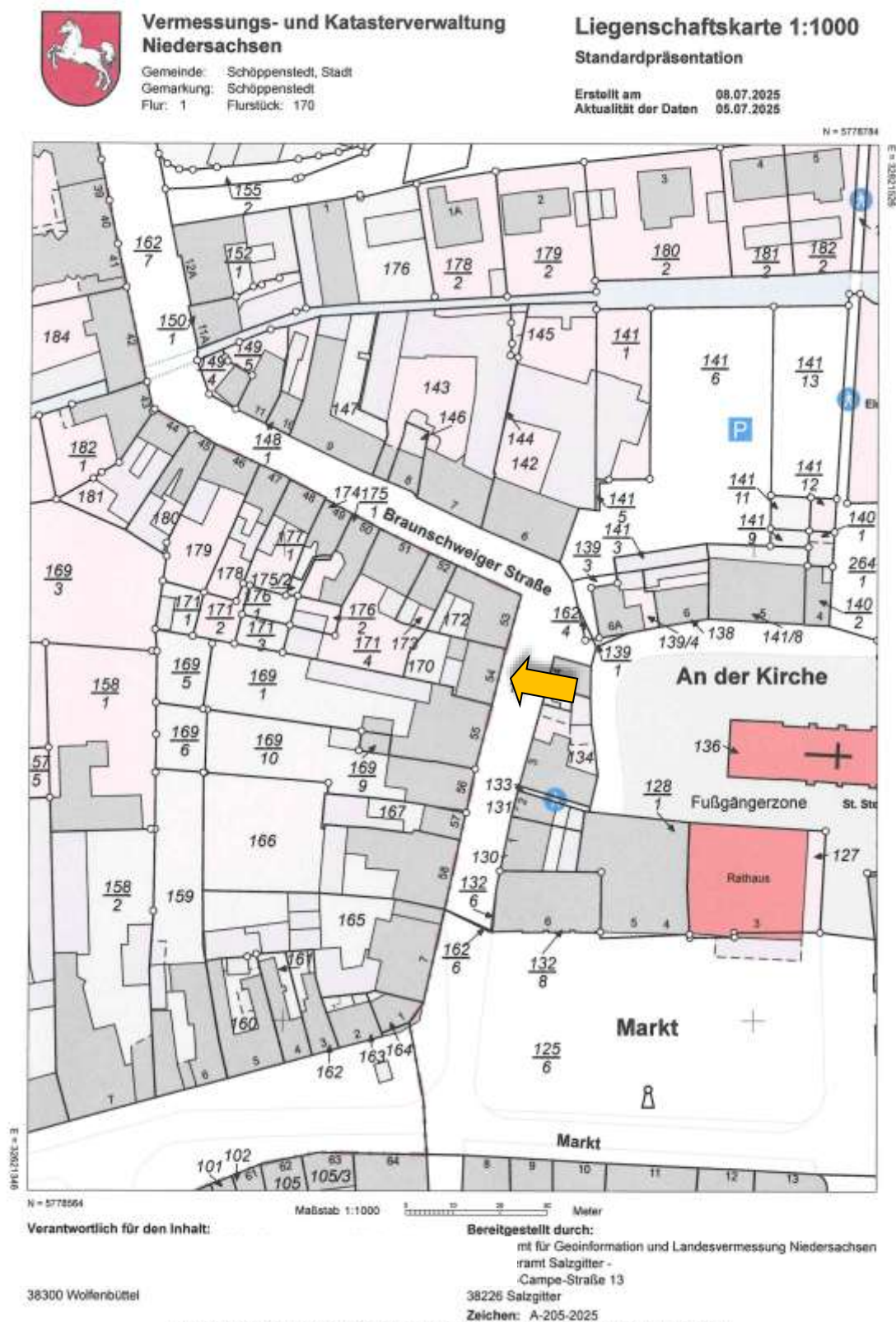


Makrolage – Schöppenstedt



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 Zeichnungen in der Bauakte vor.

Anmerkung

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

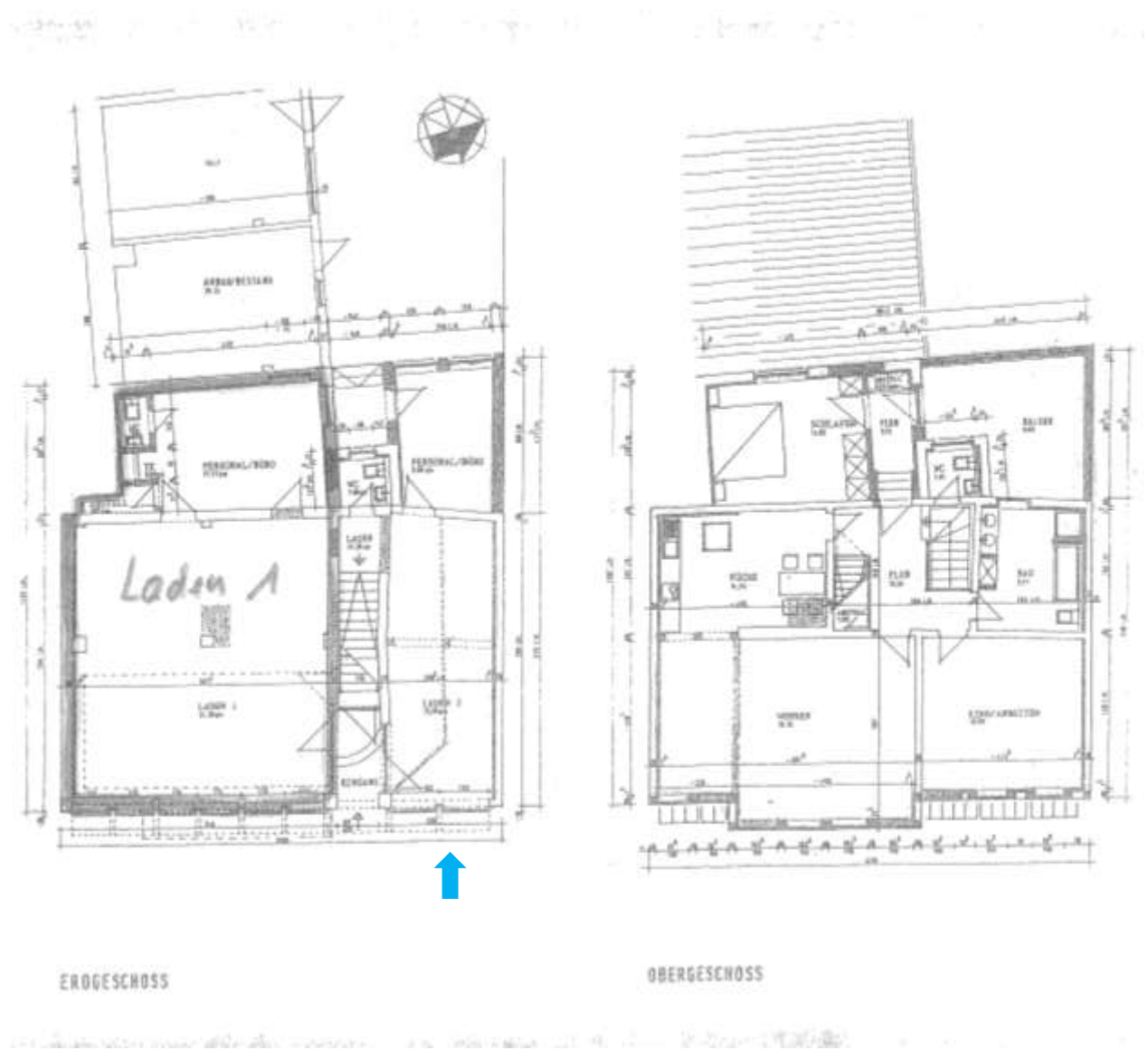
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Zeichnungen aus der Bauakte

Grundriss Erdgeschoss/Obergeschoss

Zu bewertender Miteigentumsanteil an Laden Nr. 2 im Erdgeschoss





Ansichten West/Ost

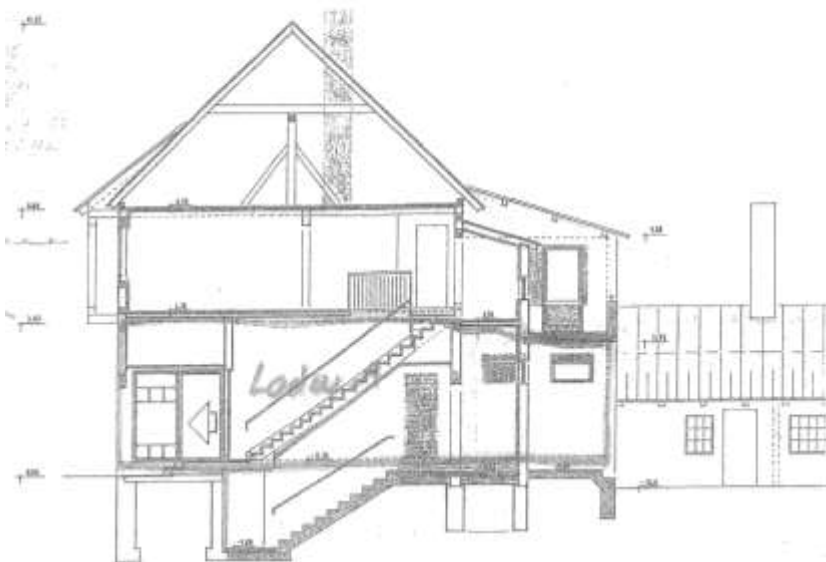


ANSICHT VON WESTEN, HOF



ANSICHT VON OSTEN, STRASSE

Schnitt



QUERSCHNITT

21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



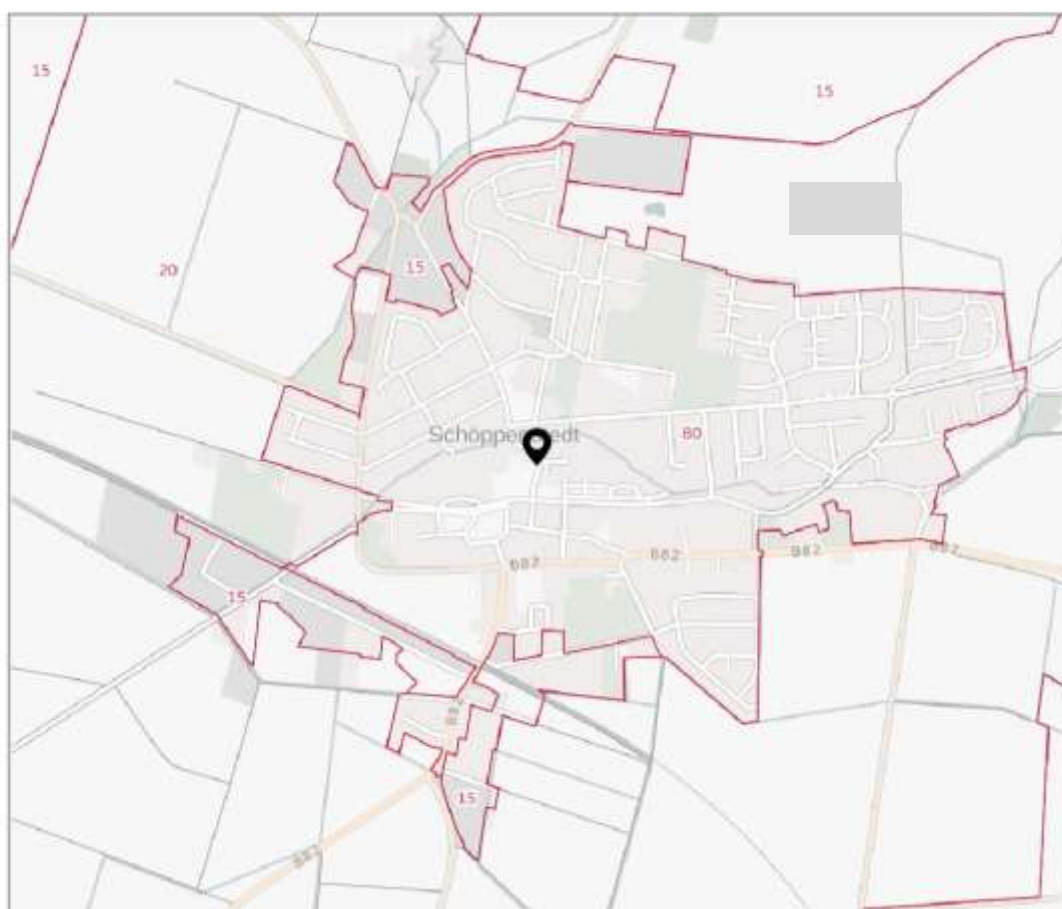
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 Braunschweig**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.10.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
 Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Braunschweiger Straße 54, 38170 Schöppenstedt
 Gemarkung: 5674 (Schöppenstedt), Flur: 1, Flurstück: 170



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00600130

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 80 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Art der Nutzung	Umrechnungskoeffizient
Wohnbaufläche (W)	1,00
Gemischte Baufläche (M)	0,75

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Straßenansicht Grundstück Braunschweiger Straße 54

Grundstück

Teileigentumsgrundbuch
von Schöppenstedt
Blatt 3157

Gemarkung
Schöppenstedt
Flur 1
Flurstück 170
Braunschweiger Str. 54

Bebauung
Wohn- und
Geschäftshaus

Bewertungsobjekt

Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück, v.m.d.
Sondereigentum a.d.
Laden Nr. 2, EG rechts
Braunschweiger Str. 54,
38170 Schöppenstedt



Laden Nr. 2, Lage im EG rechts

Innenräume Laden Nr. 2





Westlicher Außenbereich mit Nebengebäude und verwilderter Grünfläche



Straßenfassade mit Putzschäden



