

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

10.04.23
AZ.: 8 K 5/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus** sowie einem rückwärtigen Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Vorsfelder Straße 16**

Grundbuch Helmstedt	Blatt 3312	lfd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 11	Flurstück 3240
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 03.03.2023 ermittelt mit rd.

16.200,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

IBAN: 25 12 05 0011

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.5	Verkehrswert	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus sowie einem rückwärtigen Lagerschuppen
Objektadresse:	Vorsfelder Straße 16, 38350 Helmstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Helmstedt, Blatt 3240 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Helmstedt , Flur 11, Flurstück 3240 (375 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Eigentümer:	letzte bekannte Anschrift: XXX XXX XXX Als Zustellungsvertreter wurde XXX , XXX , XXX bestellt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>nur der Sachverständige</i>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise • Auskunft Baulastenverzeichnis • Auskunft Altlastenkataster

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus** sowie einem *rückwärtigen* Lagerschuppen bebautes Grundstück in **38350 Helmstedt, Vorsfelder Straße 16**

Hinweise:

Das seit vielen Jahren leerstehende **Wohn- und Geschäftshaus** wurde durch einen Brand erheblich geschädigt bzw. zerstört. Der Dachstuhl einschl. der Deckung und Aufbauten sowie das darunterliegende Dachgeschoss sind komplett zerstört und abgängig. Auch das sich anschließende Obergeschoss ist, *soweit augenscheinlich ersichtlich*, fast vollständig ruiniert. Die über dem Erdgeschoss liegende Decke wurde ebenfalls durch Brand und Löschwasser stark in Mitleidenschaft gezogen. Der Zustand des Kellergeschosses ist unbekannt.

Über die weitere Nutzbarkeit der verbliebenen Grundsubstanz (*Außenwände & Kellergeschoss*) kann hier keine Angabe gemacht werden.

Der Bewertung wird ein Rohbauzustand und eine sehr geringe Restnutzungsdauer unterstellt. Dies beinhaltet neben dem Rückbau der zerstörten Gebäudeteile auch die Entfernung & Entsorgung aller angegriffenen Bauteile (*Türen & Rahmen, Treppen, technische Leitungen, Fenster, Verkleidungen, etc.*) im Inneren des **Wohn- und Geschäftshauses**.

Das **Wohn- und Geschäftshaus** ist *dementsprechend* weder nutzbar noch bewohnbar.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden, *siehe Hinweise*
- Ein/e Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Eine Angabe über möglichen Hausschwammbefall ist hinfällig (*siehe Hinweise*).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	38350 Helmstedt , ca. 25.750 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> ca. 32 km <i>südöstlich</i> der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 36 km <i>östlich</i> der Innenstadt von Braunschweig gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - West oder Zentrum (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordwestliche Stadtrandlage; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.000 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; Kindergärten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (<i>Bushaltestelle</i>) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; <i>überwiegend</i> geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis überdurchschnittlich (<i>durch Straßenverkehr auf der Vorsfelder Straße</i>)
Topografie:	annähernd oben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 9,25 m

mittlere Tiefe: ca. 35,00 m (in Ost-West Richtung)

Grundstücksgröße: 375 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

inner- & überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit *tlw.* starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden (mit Gehwehplatten);
Parkstreifen ebenfalls vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des
Wohn- und Geschäftshauses und des Lagerschuppens;

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs** von Helmstedt, **Blatt 3312** keine wertbeeinflussende Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem

brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus sowie einem rückwärtigen Lagerschuppen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **brandgeschädigte Wohn- und Geschäftshaus** ist nicht nutzbar und nicht bewohnbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (Reihenmittelhaus) mit "Treppenhaus-, Verbindungs- und Badanbau" teilunterkellert; zweigeschossig; teilausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ursprung um 1889
Modernisierung:	hinfällig; durchgeführte Sanierungen sind durch Brand zerstört
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Straßenseite: Klinkermauerwerk; Hofseite: verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

“vorderer” Kellerflur, Kellerflur, Kellerraum 1, Kellerraum 2

Erdgeschoss:

Gewerbeinheit:

Ladengeschäft, Bad

Hauseingangsflur, Treppenflur, Hausflur

Obergeschoss:

Vorflur,

Wohneinheit:

Flur mit Treppenstiege zum Dachgeschoss, Küche, Schlafen, “großes” Wohnzimmer, “kleines” Wohnzimmer

Dachgeschoss:

zur **Wohneinheit:**

Flur, WC, Dachkammer,

Bodenraum 1, Bodenraum 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerkappendecke (über KG), Holzbalken (über EG / OG)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion <u>Treppenstiege:</u>
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür(en) aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u>

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	-
Abwasserinstallationen:	-
Elektroinstallation:	-
Heizung:	-
Warmwasserversorgung:	-

Aufgrund des Brandschadens wird der rückgebaute „Rohbauzustand“ unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

-

Fenster:

-

Türen:

Hauseingangstür:

-

Zimmertüren:

-

sanitäre Installation:

Bad:

Küchenausstattung:

Grundrissgestaltung:

-

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

- besondere Bauteile: -
- besondere Einrichtungen: -
- Besonnung und Belichtung: -

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Durch den Brand wurde das **Wohn- und Geschäftshaus** erheblich geschädigt bzw. zerstört. Der Dachstuhl *einschl.* der Deckung und Aufbauten sowie das darunterliegende Dachgeschoss sind komplett zerstört und abgängig. Auch das sich anschließende Obergeschoss ist, *soweit augenscheinlich ersichtlich*, fast vollständig ruiniert. Die über dem Erdgeschoss liegende Decke wurde ebenfalls durch Brand und Löschwasser stark in Mitleidenschaft gezogen. Der Zustand des Kellergeschosses ist unbekannt.

Der Bewertung wird ein Rohbauzustand und eine sehr geringe Restnutzungsdauer unterstellt. Zum Rückbau der zerstörten Gebäudeteile sowie der Entfernung & Entsorgung aller angegriffenen Bauteile (*Türen & Rahmen, Treppen, technische Leitungen, Fenster, Verkleidungen, etc.*) im Inneren des Wohn- und Geschäftshauses wird ein Pauschalabschluss von 25.000,00 € in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Lagerschuppen:

massiv, verputzt und gestrichen, Satteldach mit Bitumenwellplattendeckung, 4 Lagerräume
extremer Unterhaltungsstau

4.4 Außenanlagen

keine genauen Angaben möglich

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus** sowie einem *rückwärtigen* Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Vorsfelder Straße 16** zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Helmstedt	Blatt 3312	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Helmstedt	Flur 11	Flurstück 3240	Fläche 375 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (*gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21*) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (*d. h. der Substanzwert des Grundstücks*) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 03.03.2023

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **375,00 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	03.03.2023	× 1,01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	75,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	375,00	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	75,75 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	75,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 75,75 €/m²
Fläche	× 375 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 28.406,25 € rd. 28.400,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 insgesamt **28.400,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Von Immobilienportal
Weitergabe an Dritte ist untersagt

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Lagerschuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	355,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 29.12.2022 (2010 = 100)	171,8	
Normalherstellungskosten (für den Rohbau)		
• NHK im Basisjahr (2010)	266,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	456,99 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	162.231,45 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäuderohbaukosten	162.231,45 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	4 Jahre	
• prozentual	93,33 %	
• Faktor	0,0667	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	10.820,84 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	10.820,84 €	2.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	12.820,84 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 12.820,84 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 41.220,84 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 41.220,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 16.220,84 €
	rd. 16.200,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102: Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	100,0	332,50
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			665,00
gewogener Standard =			1,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

665,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Rohbauwert

0,40

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 266,00 €/m² BGF

rd. 266,00 €/m² BGF

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,0 beträgt demnach rd. **60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1889 errichtete Gebäude wird aufgrund der Brandschäden als Rohbau eingestuft. Desweiteren wird eine geringe Restnutzungsdauer unterstellt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1889 = 134$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 134 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (4 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 4 \text{ Jahre} =$) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 56 \text{ Jahre} =$) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude Wohn- und Geschäftshaus in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 4 Jahren und ein fiktives Baujahr 1967 zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<i>siehe auch Seite 13</i>		Zeitwert pauschale Schätzung
<i>keine Angaben möglich</i>		ohne Wertansatz
Summe		0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung insg. pauschale Schätzung
Entsorgung / Rückbau in den Rohbauzustand	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshaus** sowie einem **rückwärtigen** Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Vorsfelder Straße 16**

Grundbuch Helmstedt	Blatt 3312	lfd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 11	Flurstück 3240

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 mit rd.

16.200,00 €

in Worten: sechzehntausendzweihundert Euro

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte 1:5.000 *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 10 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 10.04.23

A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. Ahrens".

Dipl. - Ing. **Rudolf Ahrens** Architekt

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

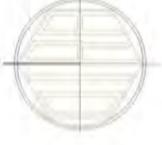
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

AZ:
8 K 5/22



OBJEKT:

VORSFELDER STRASSE 16
38350 HELMSTEDT

DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38650 ISENBUETTEL
Telefon 0374/1230 www.ahrens-architektur.de

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
03.2023

PLAN-NR.
BK5/22 KB

VORSFELDER STRASSE / L 644

Nachbargrundstück: Vorsfelder Straße 17

Treppe nach Keller

nicht anzeigebefrei

Kellerraum I
~ 269 m²

Keller I
~ 50 m²

nicht anzeigebefrei

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

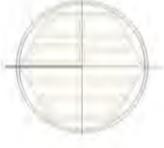
Nachbargrundstück: Vorsfelder Straße 15

Grundstücksgrenze

Bewertungs-
Flurstück
3270

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

AZ:
8 K 5/22



OBJEKT:
VORSFELDER STRASSE 16
38350 HELMSTEDT

DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38650 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1230 www.ahrens-architektur.de

PLANHEFT

SKIZZIERTER GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

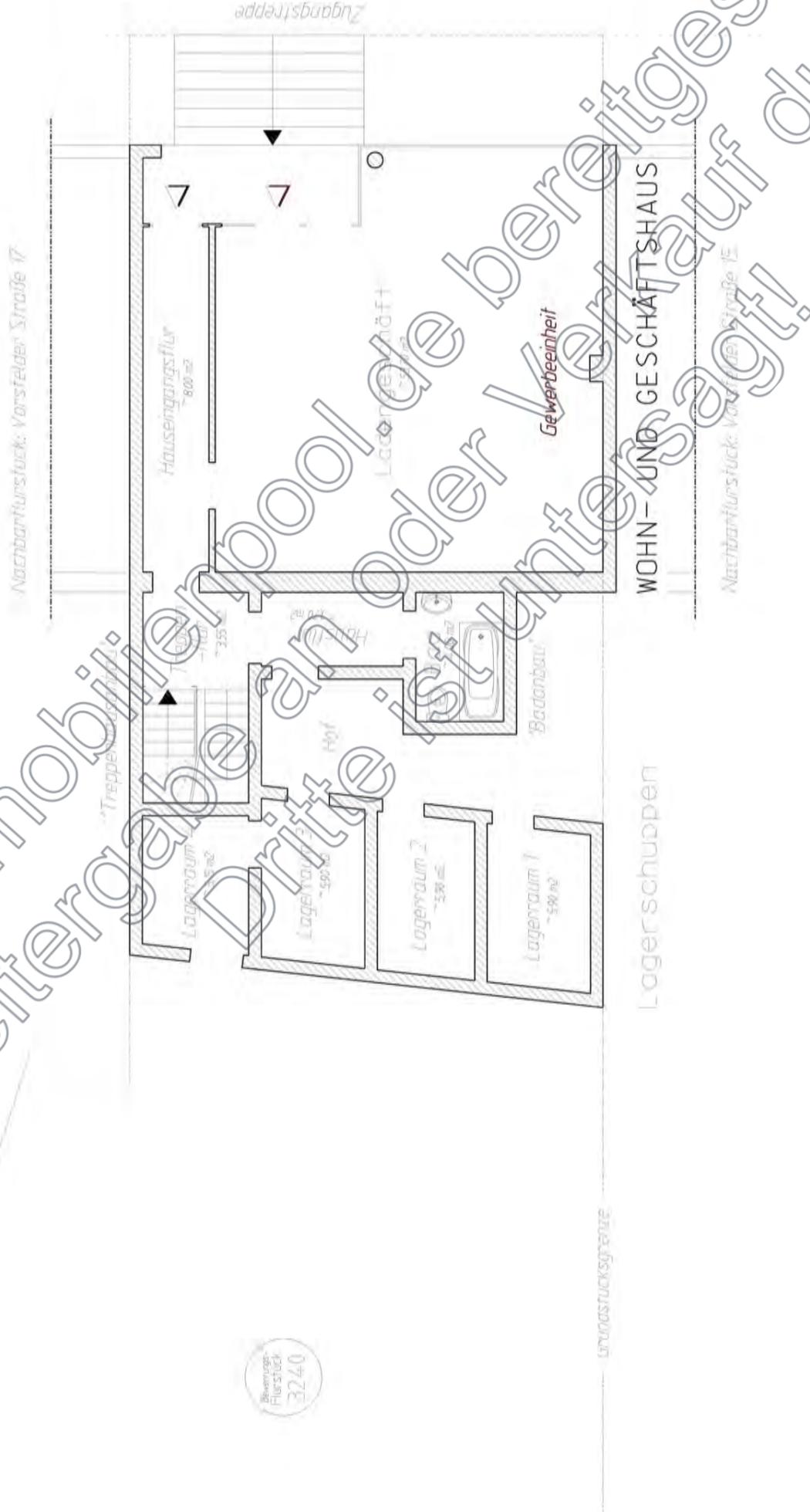
MASSSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

BLATT-NR.
03.2023

PROJ.-NR.
BK5/23 E0

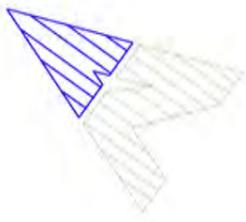
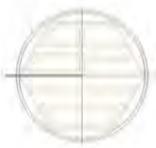
VORSFELDER STRASSE / L 644



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!

AZ:

8 K 5/22



OBJEKT:

VORSFELDER STRASSE 16
38350 HELMSTEDT

DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38650 ISENBUETTEL
Telefon 0374/1280 info@aha-architektur.de www.aha-architektur.de

PLANHEFT

SKIZZIERTER GRUNDRISS

OBERGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB

1:100

BLATTREISE

DIN A 3

STICH

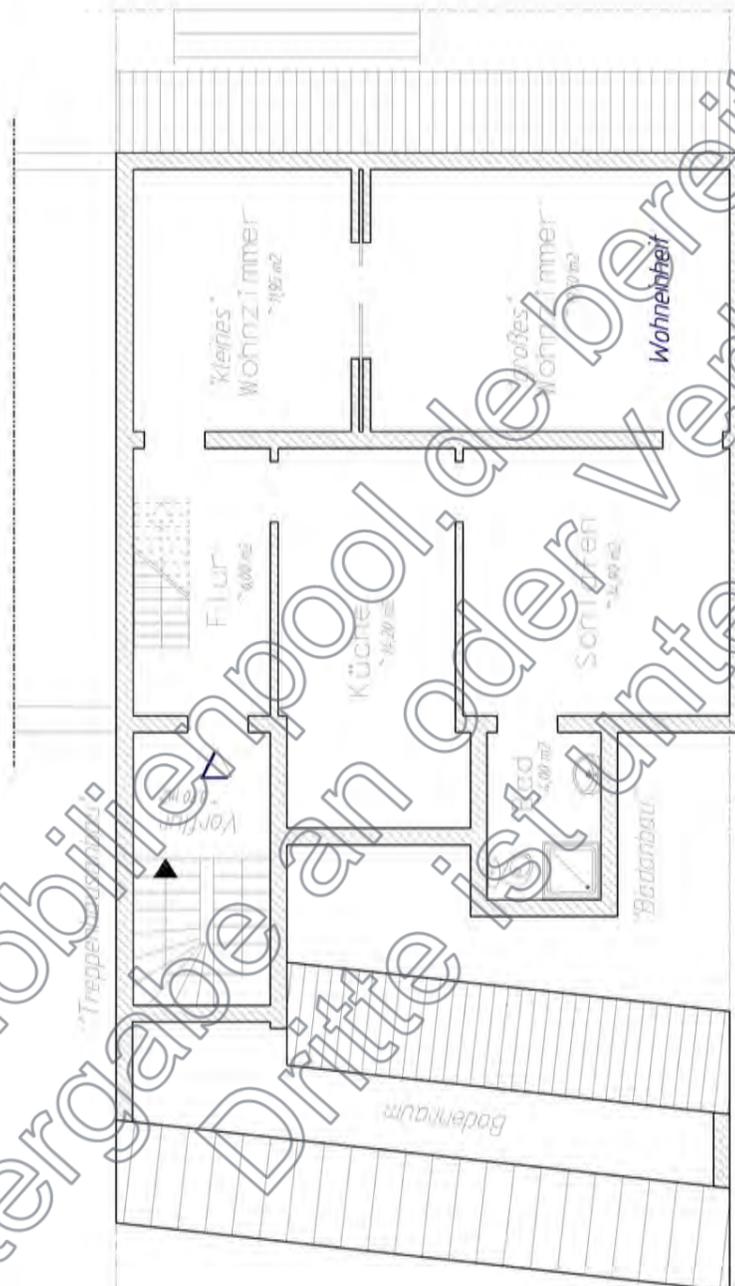
03.2023

PLAN-NR.

8K5/22 00

VORSFELDER STRASSE / L 644

Nachbarkunststück: Vorsfelder Straße 17



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Nachbarkunststück: Vorsfelder Straße 15

Logerschuppen

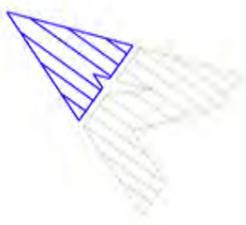
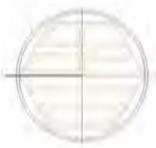
Grundstücksgrenze



Von immobilienpool.de oder unter sagt! Weitergabe an Dritte ist untersagt!

AZ:

8 K 5/22



OBJEKT:

VORSFELDER STRASSE 16
38350 HELMSTEDT

DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38650 ISENBUETTEL
Telefon 0517/11250 www.ahrs-architekt.de

PLANNUMMER:

SWIZERTER GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB

1:100

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

NUMM.

03.2022

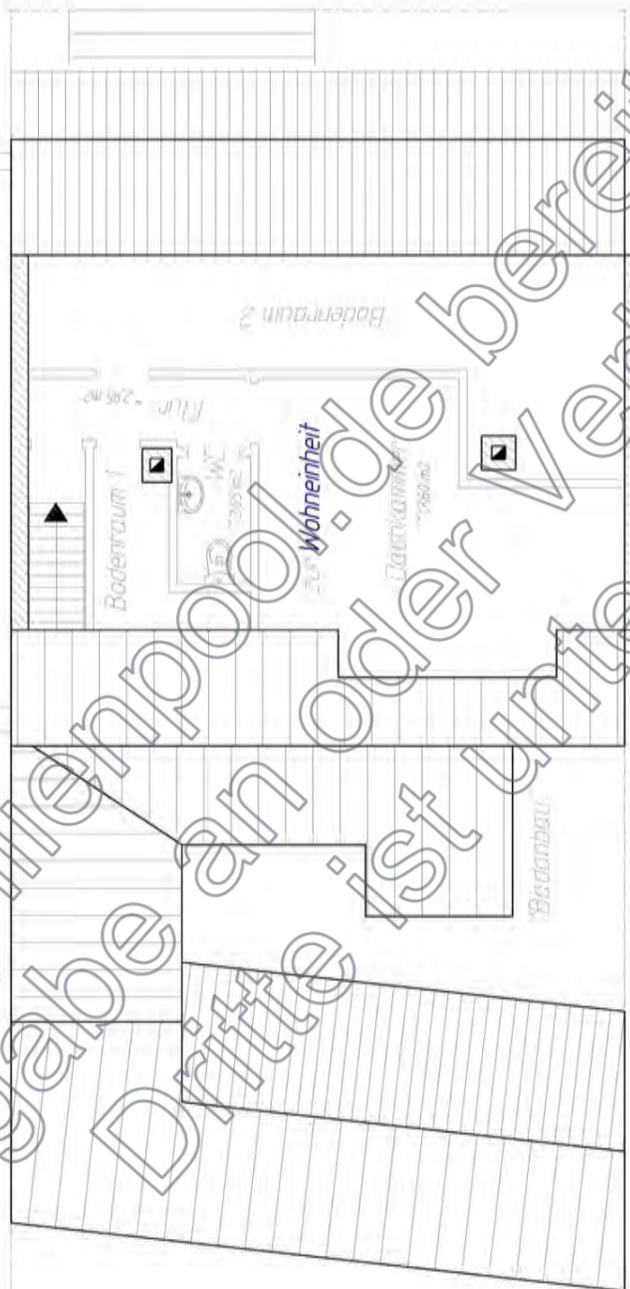
PLAN-NR.

BK5/22 00

VORSFELDER STRASSE / L 644

Nachbarkunststück: Vorsfelder Straße 17

Treppe Nachbarkunststück



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Nachbarkunststück: Vorsfelder Straße 17

Lagerschuppen

Umgabengrenze



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: *brandgeschädigtes* **WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS** mit Anbauten
VORSFELDER STRAÙE 16, 38350 HELMSTEDT

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS mit "Treppenhaus-, Verbindungs- und Badanbau"

Hauseingangsflur	EG	~ 8,00 m ²
Treppenflur	EG	~ 3,55 m ²
Hausflur	EG	~ 3,70 m ²

~ 15,25 m²

Gewerbereinheit

Ladengeschäft	EG	~ 53,70 m ²
Bad	EG	~ 4,00 m ²

~ 57,70 m²

Treppenaustritt / Vorflur	OG	~ 3,70 m ²
---------------------------	----	-----------------------

Wohneinheit

Flur	OG	~ 6,00 m ²
Küche	OG	~ 14,20 m ²
Schlafen	OG	~ 14,90 m ²
Bad	OG	~ 4,00 m ²
"großes" Wohnzimmer	OG	~ 19,70 m ²
"kleines" Wohnzimmer	OG	~ 11,95 m ²

~ 70,75 m²

Flur	DG	~ 2,95 m ²
WC	DG	~ 2,05 m ²
Dachkammer	DG	~ 17,60 m ²

~ 22,60 m²

Kellerflure, Kellerraum 1 + 2	KG	~ 43,40 m ²
-------------------------------	----	------------------------

Lagerräume 1 -4	Lagerschuppen EG	~ 22,85 m ²
-----------------	------------------	------------------------

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
mit "Treppenhaus-, Verbindungs- und Badanbau"

~ 355 m³

Lagerschuppen

~ 30 m²



Bild 01: Blick entlang der Vorsfelder Straße in Richtung Nordwesten (*rechts*). Mittig ist das brandgeschädigte **Wohn- und Geschäftshaus** (*Reihenmittelhaus*) zu sehen.



Bild 02: Blick über die Vorsfelder Straße auf die straßenbegleitende, nordöstliche Traufseite des brandgeschädigten **Wohn- und Geschäftshauses** (*Reihenmittelhaus*).



Bild 03: Blick über die Vorsfelder Straße auf die straßenbegleitende, nordöstliche Traufseite des brandgeschädigten **Wohn- und Geschäftshauses** (Reihenmittelhaus).



Bild 04: Blick auf die straßenbegleitende, nordöstliche Traufseite des *brandgeschädigten* **Wohn- und Geschäftshauses** (Reihenmittelhaus).



Bild 05: Blick auf und über die Zugangstreppe in Richtung der Eingangstüren zum Ladengeschäft (mittig) und zum Hauseingangsflur des **brandgeschädigten Wohn- und Geschäftshauses**.



Bild 06: Ausschnitt – durch Löschwasser geschädigtes Ladengeschäft mit offenen / „zerstörten“ Deckenbereich (brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Gewebereinheit EG**).



Bild 07: Ausschnitt – durch Brand und Löschwasser geschädigter Deckenbereich des Ladengeschäftes
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Gewerbeinheit EG**).



Bild 08: Ausschnitt – durch Brand und Löschwasser zerstörter, „offener“ Deckenbereich des Ladengeschäftes
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Gewerbeinheit EG**).



Bild 09: Ausschnitt – Hauseingangsflur Richtung Treppenflur
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus EG**).

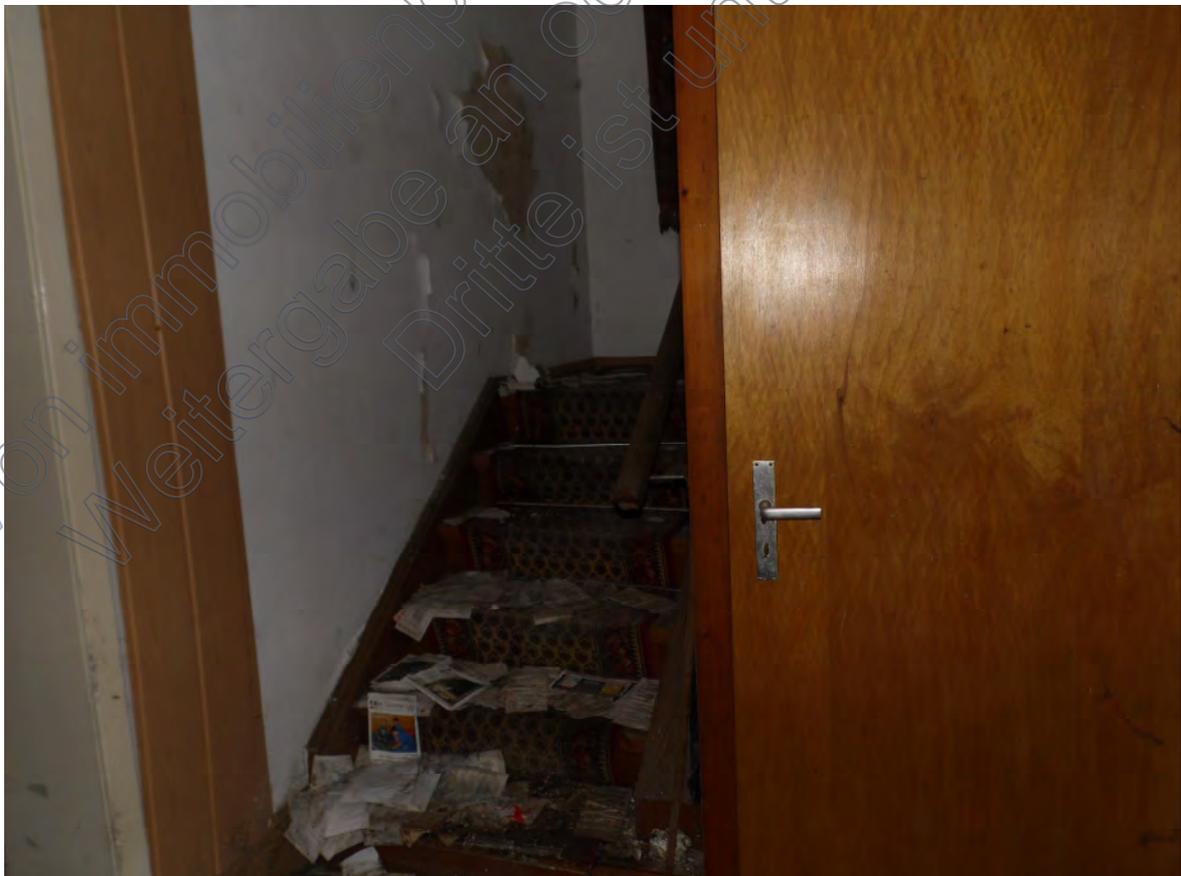


Bild 10: Ausschnitt – Treppenflur
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus EG**).

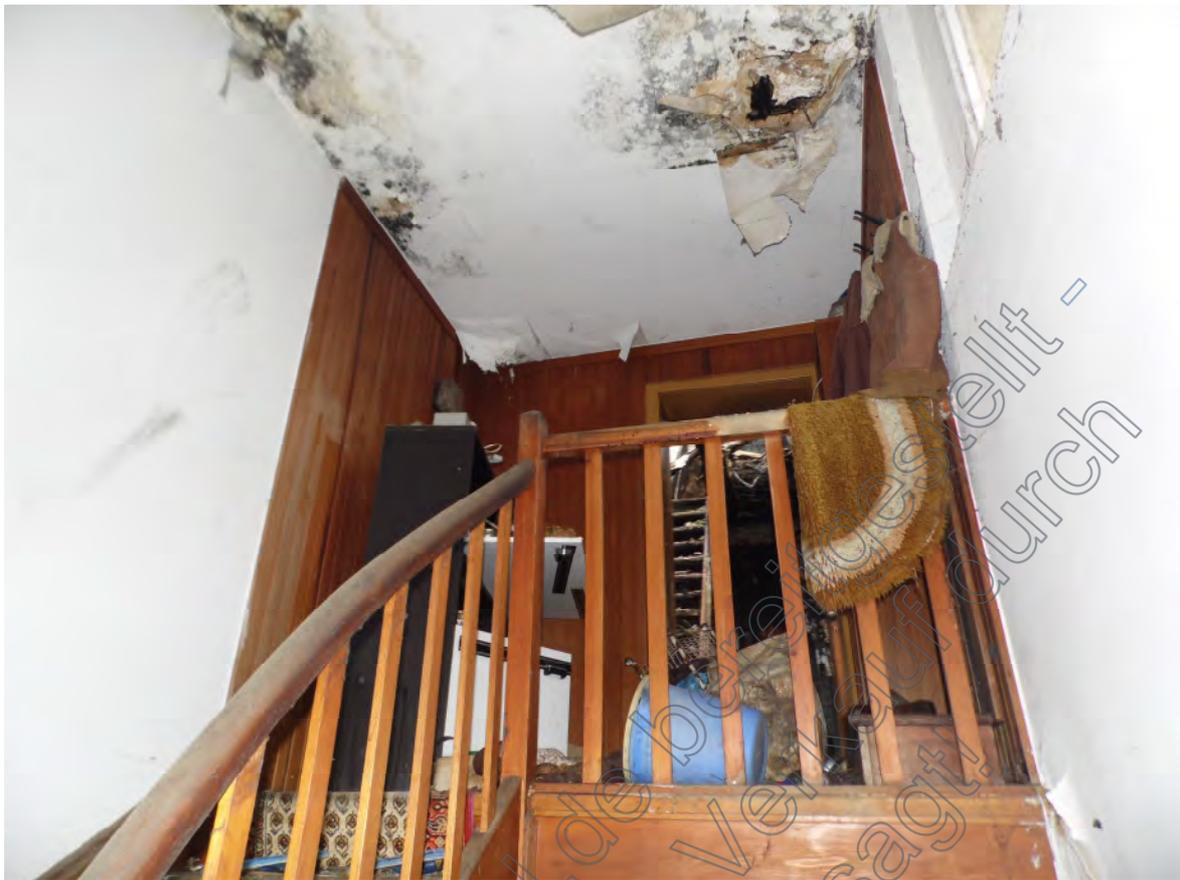


Bild 11: Ausschnitt – Treppe Richtung Vorflur mit offener Tür zum Flur der **Wohneinheit** (brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus OG**).
In der Decke sind Zerstörungen durch Brand und Löschwasser zu sehen.



Bild 12: Ausschnitt – stark brandgeschädigter Flur mit Blick in das völlig zerstörte Dachgeschoss (brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Wohneinheit OG**).



Bild 13: Ausschnitt – völlig zerstörtes Dachgeschoss
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Wohneinheit DG**).



Bild 14: Ausschnitt – völlig zerstörtes Dachgeschoss
(brandgeschädigtes **Wohn- und Geschäftshaus Wohneinheit DG**).

Aufgrund des Zerstörungsgrads des brandgeschädigten **Wohn- und Geschäftshauses** wurde eine genauere Besichtigung des Ober- und Dachgeschosses unterlassen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Bild 15: Blick in und über die Hofffläche auf die Ostseite des Lagergebäudes.



Bild 16: Blick über die Hofffläche auf die südliche Grundstücksmauer.



Bild 17: Ausschnitt – Lagerraum 2
(Lagergebäude EG).



Bild 18: Blick auf die südwestliche Hoffassade des *brandgeschädigten* Wohn- und Geschäftshauses.