

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!**



Gutachten: 2023 - 1708 - 1

8 K 7/23

GUTACHTEN

über den Marktwert



2 Familienhaus und 2 landwirtschaftliche Grundstücke
Ulmenweg 10 u.a., 38154 Königslutter am Elm

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.August 2023 rd.

194.605 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Zweifamilienhaus in Königslutter, Ulmenweg 10 und Landwirtschaftsfläche An der Sandgrube, Königslutter

Das Wohnhaus wurde in 1-2geschossiger Bauweise, unterkellert und mit abgeschlepptem Satteldach erstellt.

Das Gebäude ist standsicher, jedoch besteht an der Fassade, dem Dachstuhl und den technischen Anlagen Reparaturstau mit Sanierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert	Wohnhaus	185.000 €
	LW- Fläche, Flurstück 145/3	8.240 €
	LW- Fläche, Flurstück 145/5	1.365 €

Wertermittlungstichtag: 17.08.2023

Grundbuchdaten Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Königslutter, Blatt 1829,
Grundstück, Flur 1, Flurstück 110/8, Ulmenweg 10, 475 m²
Flur 1, Flurstück 145/3, Riesebg.Weg 23A, 412 m²
Flur 1, Flurstück 145/5, An der Sandgrube, 1.365 m²

Eintragungen Abt. II Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Lage Königslutter, im nördlichen Stadtteil

Konzeption Zweifamilien-Wohnhaus und Obstwiese mit Restgebäude

Bauweise Massiv, konventionell, unterkellert mit Satteldach, 2 Wohnungen
2 x 3,5 Zimmer + 2 Zimmer, ca. 199 m² Wohnfläche
Nutzfläche KG rd. 100 m²

Baujahr Ursprung 1968

Ausstattung Dach und Fach einfach bis mittel

Hausschwamm Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm

**Energieausweis Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus entspricht nicht
Mehr heutigen energetischen Erwartungen**

**Mieter Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Die Verwaltung erfolgt
über die Eigentümer**

**Gewerbe Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw.
Betriebseinrichtungen vorhanden.**

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Die landwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich planungsrechtlich
nach § 35 im Außenbereich

**Baubeanstandungen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen
bekannt**

Baulasten Es sind für alle Flurstücke keine Baulasten eingetragen

**Altlasten Die landwirtschaftlichen Flurstücke 145/3 und 145/5 befinden sich am
Rand einer ehemaligen Deponie**

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.4	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.5	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Nebengebäude.....	9
2.4	Außenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	11
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	15
5.4	Berechnungen.....	18
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	20
6.1	Vergleichsdaten.....	20

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 21 - 29
Objektfotos	S. 30 - 39

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	2-Familienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse	Ulmenweg 10, 38154 Königslutter am Elm + Landwirtschaftsfläche Rieseberger Weg 23 A + Landwirtschaftsfläche An der Sandgrube
Grundbuch Blatt	Königslutter am Elm 1829
Gemarkung Flur, Flurstück, Größe	Königslutter am Elm Flur 1, 110/8, 475 m ² , Wohnhaus 145/3, 412 m ² , Rieseberger Weg 23 A 145/5, 1.365 m ² , An der Sandgrube

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	11.07.2023
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 7/23
Wertermittlungstichtag	17.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	17.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung	17.08.2023
Besichtigt	Innen und Außen,
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Frau XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Mieter Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Mieterin Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.4 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Kopie Eintragungsbekanntmachung zum Grundbuchblatt 1829

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszüge aus der Liegenschaftskarte
- Flurstücksnachweis der LW-Liegenschaftskarten
- Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung LW-Flächen
- Grundstücksmarktbericht 2023 GAA Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2022

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2023

1.5 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19 Pandemie:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Königslutter am Elm, im Landkreis Helmstedt ist regionales Zentrum Braunschweig – Wolfsburg - Helmstedt, mit insgesamt rd. 16.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Umland landwirtschaftlich geprägt. Infrastruktur mit Handel und Dienstleistungen, Schulen, Klinik und Fachklinik.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Der Ulmenweg befindet sich am nördlichen Stadtrand, in der Nähe der Rudolf-Diesel-Schule, Sportanlage und Freibad.

Infrastruktur: Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar.

Verkehrerschließung: Busverbindung vor Ort, Regionalbahn-Anschluss, Anschluss über B1 und A2 über Ochsendorf.

Erholungsflächen: Naturpark Elm-Lappwald, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Straßenausbau: Straße ausgebaut, Gehweg beleuchtet, Parkbuchten

Nutzung der Straße: Wohngebiet im Stadtbereich mit Sackgassenlage

2.1.3 Grundstück Ulmenweg 10

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Nord-Süd Orientierung, Zugang vom Ulmenweg

Immissionen: zum Ortstermin keine, temporär durch angrenzende Sportanlage

Zuschnitt: rechteckig, ca. 16 m breit, 30 m tief

Grundstücksgröße: 475 m²

Baugrund: soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden. In der Topographie eben.

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder Ablagerungen dazu nicht bekannt.
Die Flurstücke 145/3 und 145/5 befinden sich am äußeren Rand einer ehemaligen Deponie. Diese ist durch den Landkreis untersucht, Ablagern von Reststoffen sind nicht bekannt, aber auch nicht völlig auszuschließen.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	2-Familienwohnhaus, 1-2 geschossig, unterkellert, Erd-, Obergeschoss/ausgebautes Dachgeschoss. Wohnung EG: 3,5 Zimmer, Flur, Küche, Bad; 1 separates Zimmer mit Duschbad Wohnung OG: 3,5 Zimmer, Flur, Küche, Bad; 1 separates Zimmer mit Duschbad
Baujahr:	nach Bauakte 1968
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	55 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 20 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Keller:	Gründung Beton, Mauerwerk Iso-Span Schalstein
Außenwände:	Iso-Span Schalstein, Außen und Innenputz
Decken:	KG-EG Fertigteildecken Iso-Span, OG Holzbalken
Dach:	abgeschlepptes Satteldach, einfacher Kehlbalken Holzdachstuhl, umlaufend Dachüberstand, Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Betonstein auf Lattung, Dämmung vorhanden, Stärke unbekannt
Fenster:	Holz und Kunststoff, isolierverglast, überwiegend ausgetauscht, Baujahr 2002 und 2005, Eingangsbereich Treppenhaus Glasbausteine
Türen:	Holztüren, Stahlzargen Flur, Holzzargen Innenräume
Hauseingangstür:	Geschlossen, mit seitlichen Glasbausteinen
Treppen:	Keller- bis Dachgeschoss offene Stahltreppe mit Holzstufen

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbehälter im Kellergeschoss, Fa. Wolf, zusätzliche Solarkollektoren auf dem Dach mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss. Baujahr und Funktion unbekannt. Rippen- und Flachheizkörper, teilweise auch im Keller und Dachboden

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Flur Steinzeug, KG Rohboden, DG Holzdielen Wohnung EG: Sanitär Fliesen, Küche Granit, sonst Dielen, PVC Wohnung DG: Sanitär Fliesen u. Steinzeug, Dielen mit Laminat, PVC
Innenwände:	nach Bauakte Schwemmstein, Innenputz, Rigipsplatten, Tapete, Sanitär Fliesen, teilweise baujahresgemäß
Decken:	Rigipsplatten, Tapete mit Anstrich
Elektroausstattung:	baujahresgemäß und unfertige Modernisierung / Rohinstallation
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	EG u. DG teilmodernisiert, Duschbad EG u. DG baujahresgemäß
Küche:	Küche EG, Restmöbel ohne Wertansatz

2.3 Nebengebäude

Garage: Doppelgarage mit Stahltores im Kellergeschoss integriert.
Anmerkung: Die Garage kann, aufgrund der schmalen Zufahrt, nicht von PKW's angefahren werden.

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: überwachsen, nicht vollständig begehbar
Bewuchs: Büsche, Sträucher, Baumbestand und Rasen
Einfriedung: teilweise Maschendraht, Sichtschutz durch Holz und Bewuchs
Bodenbelag: kleinteilige Betonsteine und Naturstein

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Kein Energieausweis,
heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden: Die Fassade/Mauerwerk im Süd-Osten sind durch Eingriffe beschädigt. Am Dachstuhl wurden bauliche Veränderungen, als auch an der Heizungsanlage und elektrischen Leitungen durchgeführt. Die Arbeiten sind unvollständig und auf statische Relevanz zu überprüfen. Zusätzlich Abplatzender Putz an der Außenwand Norden, unverschlossene Wand- und Deckendurchbrüche, teilweise Sanitärbereiche funktionslos, Dachisolierungen schadhaft, Dachverkleidungen unvollständig.

Grundrisslösung: Gute Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung

Lichte Höhen: KG ca. 2,05 m ; EG 2,60 m ; OG 2,30 m – 2,60

Modernisierungen: Innenräume, Fenster, teilweise Sanitärobjekte, Solarkollektoren mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss (Funktion unbekannt).

Zustand: Es besteht durchgreifender Sanierungs- und energetischer Modernisierungsbedarf. Bauteile, u.a. am Balkon und im PVC-Bodenbelag, einschl. des Klebers, können ggf. asbesthaltig sein.

- ▶ Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung der Schäden an der Außenfassade und dem Dachstuhl durch einen Statiker und die weiteren Schäden durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Königslutter a. Elm, Blatt 1829
Eintragungsbekanntmachung

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (8 K 7/23). Eingetragen am 12.04.2023

Die Eintragung ist für die Wertermittlung als wertneutral einzustufen.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das 2-Familienhaus, Ulmenweg 10, wird mit der Wohnung im Erdgeschoss durch die Eigentümer genutzt. Das Dachgeschoss, zusammen mit einem separaten Raum im Erdgeschoss, ist vermietet und wird durch die Mieter zum Ortstermin bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer.

Der vorgelegte Mietvertrag ist auf unbestimmte Laufzeit und einer Absicht eines Objektverkaufs vereinbart. Für die Kündigungsfrist gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Eine Mietsicherheit ist nicht aufgeführt.

Wohnung OG: 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (ca. 93 m²) Nettokalt 305 €/Monat

Wohnung EG: 1 Zimmer, Bad (ca. 28 m²) Nettokalt 25 €/Monat

Zusätzlich sind 200 € monatliche Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Der Abrechnungszeitraum erfolgt jährlich.

U.a. ist ausschließlich eine Wohnnutzung vereinbart. Untervermietung oder auch Tierhaltung, sowie bauliche Veränderungen am Objekt bedarf der Zustimmung des Vermieters. Kleinreparaturen bis 50 € und maximal 200 € jährlich, sind durch den Mieter zu tragen. Die Mieter übernehmen Gartenpflege, Räum- und Streupflichten.

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

Anmerkung:

- Der vorgelegte Mietvertrag ist nicht unterzeichnet
- Der Stand von Mietzahlungen ist nicht bekannt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Objekt **Ulmenweg 10** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schoderstedter Beek“ von 1984, als allgemeines Wohngebiet mit der Angabe von Festsetzungen und Baugrenzen.

Das Objekt **Rieseberger Weg 23 A**, Flurstück 145/3 liegt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Genehmigung als Wohnnutzung liegt nicht vor.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit einer örtlichen Bauvorschrift.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Helmstedt vom 15.09.2023 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt für die Flurstücke 110/8 (Ulmenweg 10), 145/3 + 145/5 (Rieseberger Weg 23A und An der Sandgrube) keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft des Stadt Königslutter ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

Wasserschutz, Naturschutz

Das Objekt „Ulmenweg 10“ befindet sich im Bereich der angrenzenden Wasserschutzzone III B

Das Objekt „An der Sandgrube“, Flurstück 145/5, steht seit 2021 als Biotop (Obstbaumwiesen und -weiden mit einer Fläche von mehr als 2.500 m²) unter dem Kennzeichen GB-HE-HO 22 unter Naturschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Raum Königslutter eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell noch standsicher, verfügt über 2 Wohnungen mit insgesamt rd. 199 m² Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung und/oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Am Gebäude besteht durchgreifender Kernsanierungsbedarf. Im Dachgeschoss sind am Dachstuhl und der südöstlichen Außenwand statisch relevante Veränderungen durch bauliche Maßnahmen erkennbar. Zu- und Ableitungen, technische Anlagen und Ausstattungen sind zum Teil wirtschaftlich überaltert oder unsachgemäß verändert worden. Die Garagen sind aufgrund der schmalen Einfahrt nicht mit einem PKW erreichbar. Die Wohnung im Obergeschoss und ein Raum im Erdgeschoss sind auf unbestimmte Zeit vermietet.

Chancen

In der Stadtlage, als 2-Familienhaus und dem Eigentumsgrundstück, ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben.

Risiken

Es bestehen statisch relevante Risiken aufgrund der Arbeiten am Dachstuhl im Dachgeschoss und dem Mauerwerk an der Außenwand. Neben dem Sanierungs- und Reparaturstau besteht zusätzlicher energetischer Modernisierungsbedarf.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Aufgrund der Lage ist auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Es kann, nach durchgreifender Kernsanierung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit von einem moderaten Mietniveau mit einem durchschnittlichen Mietrisiko auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Angebote von gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Königslutter ausreichend vorhanden.

Es ist aufgrund des vorgefundenem Gesamtzustand und damit verbundenen finanzwirtschaftlichen Risiken, hier jedoch auch mit Einschränkung der Käufergruppen und einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Helmstedt sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt „Ulmenweg 10“ von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für diese Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 80 €/m², Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei. (Erhebungsstichtag 01.01.2023, Bodenrichtwertzone 00400101).

Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen, da seit dem Erhebungsstichtag keine Marktänderung innerhalb der Richtwertzone erfolgte.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert Ulmenweg 10, Flurstück 110/8 : $475 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = 38.000 \text{ €}$

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung befindet sich das Grundstück „Rieseberger Weg 23A“ (Flurstück 145/3) gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Hier sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie u.a. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Nach Auskunft des Landkreis Helmstedt wird diese Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, eine Genehmigung zur Wohnnutzung ist nicht erteilt, eine Absicht zur zukünftigen Überplanung besteht nicht.

Das Gebäude auf dem Flurstück ist baufällig und einsturzgefährdet. Ein Rückbau mit anschließender Neubebauung ist planungsrechtlich aufgrund des § 35 BauGB nicht zu erwarten. Jedoch besteht die Möglichkeit, das Objekt zu sanieren und weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke (im Rahmen der Bewirtschaftung der Obstwiese) zu nutzen. Dabei ist aber anzunehmen, dass das Gebäude nach Sanierung die Kosten nicht deckt.

Aufgrund der Lage und des bestehenden Restgebäudes, kann der Bodenrichtwert als Grundstück bis 1.000 m² im Außenbereich, mit 20 €/m² (Bodenrichtwertzone 00404116) vom 01.03.2023 angesetzt werden. Ein zusätzlicher Ansatz für das Gebäude erfolgt nicht.

Bodenwert Rieseberger Weg 23A, Flurstück 145/3: 412 m² x 20 €/m² = 8.240 €

Anmerkung:

Das Grundstück hat bei einem Einzelverkauf keinen Zugang zu öffentlichen Wegen.

Das Grundstück „An der Sandgrube“ (Flurstück 145/5, Obstwiese) ist seit 2021 gemäß § 24 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als Biotop geschützt.

Nach Auskunft des Landkreis Helmstedt, Untere Naturschutz- und Waldbehörde kann dieser geschützte Bereich, wie in der Vergangenheit, auch weiterhin privat oder gewerblich genutzt werden. Jedoch sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, untersagt.

Die Fläche wird im Flurstücksnachweis als Grünland mit einer Grünlandzahl 39 ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für diese Landwirtschaftsfläche beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes, gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig, für Grünland mit der Grünlandzahl 40 durchschnittlich 1,00 €/m² (Erhebungstichtag 01.01.2023, Bodenrichtwertzone 00409011). Die Daten decken sich mit einer Auskunft des Gutachterausschusses zu gleichen Bodenwerten von Obstwiesen. Der Wertansatz erfolgt mit 1,00 €/m².

Bodenwert An der Sandgrube, Flurstück 145/5: 1.365 m² x 1,00 €/m² = 1.365 €

5.3 Sachwertverfahren Ulmenweg 10

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert für den 1-geschossigen Teil 730 €/m² und für den 2-geschossigen Teil 635 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 2.Quartal 2023 mit 160,2 verwendet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 2-3 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2023 + 20 - 70) = 1973$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform, entsprechend der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen und Einfriedung angesetzt.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungsstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 200.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,16.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.07.2023

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.07.2023. Die Daten sind aktuell, eine weitere Anpassung erfolgt nicht

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundenen Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße,

Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

Davon abweichende, überdurchschnittliche Baumängel und -Schäden sind jedoch zusätzlich wertmindernd anzusetzen. Hier die statische Überprüfung des Dachstuhl und der Außenwand mit anschließender fachgerechter Sanierung/Instandsetzung und die Überprüfung und Instandsetzung der Heizungs- und elektrischen Anlage, einschließlich deren Zu- und Ableitungen.

Die tatsächlichen Sanierungs- und Instandsetzungskosten können nur durch genaue Klärung des Umfangs und durch eine Ausschreibung ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Ausschreibung können zudem in einer Spanne zwischen 100 % schwanken.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der Arbeiten und des Risikos werden, vorbehaltlich einer Ausschreibung, als Ansatz für die fachgerechte Sanierung der Fassade pauschal 15.000 €. Die Instandsetzung und Fertigstellung der Arbeiten am Dachstuhl, inkl. Ein- und Abrüsten 20.000 € inkl. Material und Entsorgen. Für die Überprüfung und Instandsetzung der elektrischen Anlage weitere rd. 5.000 € und für die Überprüfung der Heizungsanlage, einschl. Zu- und Ableitungen, als auch Instandsetzung 5.000 €, sowie für die statische Überprüfung und Ausschreibung/ Überwachung/ Bauleitung pauschal weitere 3.000 € angesetzt und für gerechtfertigt gehalten. Es ergeben sich zusammen pauschal 48.000 €.

Es werden daher ohne erforderliche fachtechnische Untersuchung pauschal 48.000 € angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Gesamtabzug von 48.000 € zur weiteren Marktanpassung.

5.4 Berechnungen Wohnhaus Ulmenweg 10

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

<u>Standard:</u>	2.12: Haupthaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut 2.01: Anbau Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
<u>BGF-Berechnung:</u>	2.12: $8,25 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 99,00 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Etagen} = \text{rd. } 396 \text{ m}^2$ 2.01: $7,10 \text{ m} \times 5,75 \text{ m} = 40,82 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Etagen} = \text{rd. } 122 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u>	2-Familienhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil 23 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil 49 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil 28 %
<u>NHK-Ermittlung:</u>	2.12: $(535 \times 0,23) + (595 \times 0,49) + (685 \times 0,28) = 606,40 \times 1,05 = \text{rd. } 635 \text{ €/m}^2$ 2.01: $(615 \times 0,23) + (685 \times 0,49) + (785 \times 0,28) = 696,90 \times 1,05 = \text{rd. } 730 \text{ €/m}^2$ (1,05 Zuschlag für 2-Familienhaus)
<u>Modernisierungen:</u>	2-3 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Teilbereich Fenster 2001-2004, Innenräume, Bad OG
<u>Baujahr:</u>	1968, Gebäudealter 55 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer 20 Jahre Fiktives Baujahr: $2023 + 20 - 70 = 1973$
<u>Wohn-/Nutzflächen:</u>	Die Wohnflächenermittlung erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen als ausreichend angenommen werden. Wohnfläche Wohnung EG = rd. 106 m^2 ($78 \text{ m}^2 + 28 \text{ m}^2$) <u>Wohnfläche Wohnung OG = rd. 93 m^2 = rd. 199 m^2</u> Nutzfläche Kellergeschoss = rd. 100 m^2

Sachwertverfahren

Stichtag 17.August 2023

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI		Wert
2.12	396 m ²	635 €/m ²	251.460 €	160,2	402.838 €	402.838 €
2.01	122 m ²	730 €/m ²	89.060 €	160,2	142.674 €	142.674 €
	528 m ²					545.512 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7						0 €
						545.512 €
3. Alterswertminderung						
Gebäude	RND	GND	linear			
Wohnhaus	20 J.	70 J.	-71%	545.512 €	- 387.313 €	= 158.199 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile						
Außenanlage gemäß Modell GAA						5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen						163.199 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums						+ 38.000 €
7. vorläufiger Sachwert						201.199 €
8. Marktanpassungsfaktor 201.199 x 1,16						201.199 € + 180.138 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei						= 233.390 €
10. objektspezifisches Grundstücksmerkmal						
Sanierung Dach und Fach, techn. Anlagen						- 48.000 €
11. objektspezifischer Sachwert						= 185.390 €
12. Sachwert marktkonform, Volleigentum, lastenfrei						rd. 185.000 €
13. Teilfläche Flurstück 145/3						+ 8.240 €
14. Teilfläche Flurstück 145/5 (Obstwiese)						+ 1.365 €
15. Gesamt						= 194.605 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme Sachwert für das Wohnhaus wird mit rd. 185.000 € ermittelt.

Der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück 145/3 mit 8.240 € ermittelt.

Der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück 145/5 mit 1.365 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Boden- und Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Ulmenweg 10 und der landwirtschaftlichen Flächen An der Sandgrube, 38154 Königslutter beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2023

194.605 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 160 - 200 m² Wohnfläche, Umkreis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 150.000 € bis 250.000 €. Die Angebote weichen mit Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes werden zusätzlich durchschnittliche Vergleichsfaktoren für 1-2 Familienhäuser der Grundstücksmarktdaten 2023, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg herangezogen. Die Basiswerte werden aus Kaufpreisen von Wohnhäusern pro m² Wohnfläche ermittelt und nach Bodenwert, Alter, Wohnfläche, Restnutzungsdauer und der Standardstufe mit Zu- oder Abschlägen anzupassen.

Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt Ulmenweg 10 ergeben sich rd. 1.200 €/m² x 199 m² Wohnfläche = rd. 240.000 €. Der ermittelte, allgemeine Sachwert, ohne dem Risikoabschlag für Sanierungen, beträgt rd. 235.000 € und liegt innerhalb dieser Spanne.

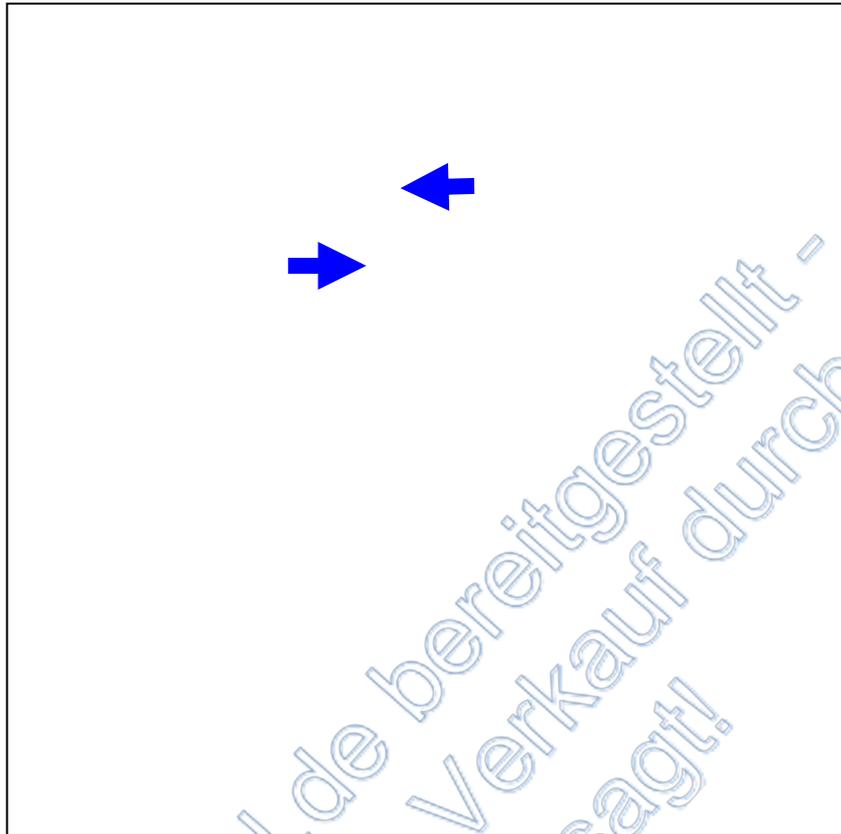
Der ermittelte Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt

Braunschweig, 05.10.2023

Betriebswirt Olaf Thomas

von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



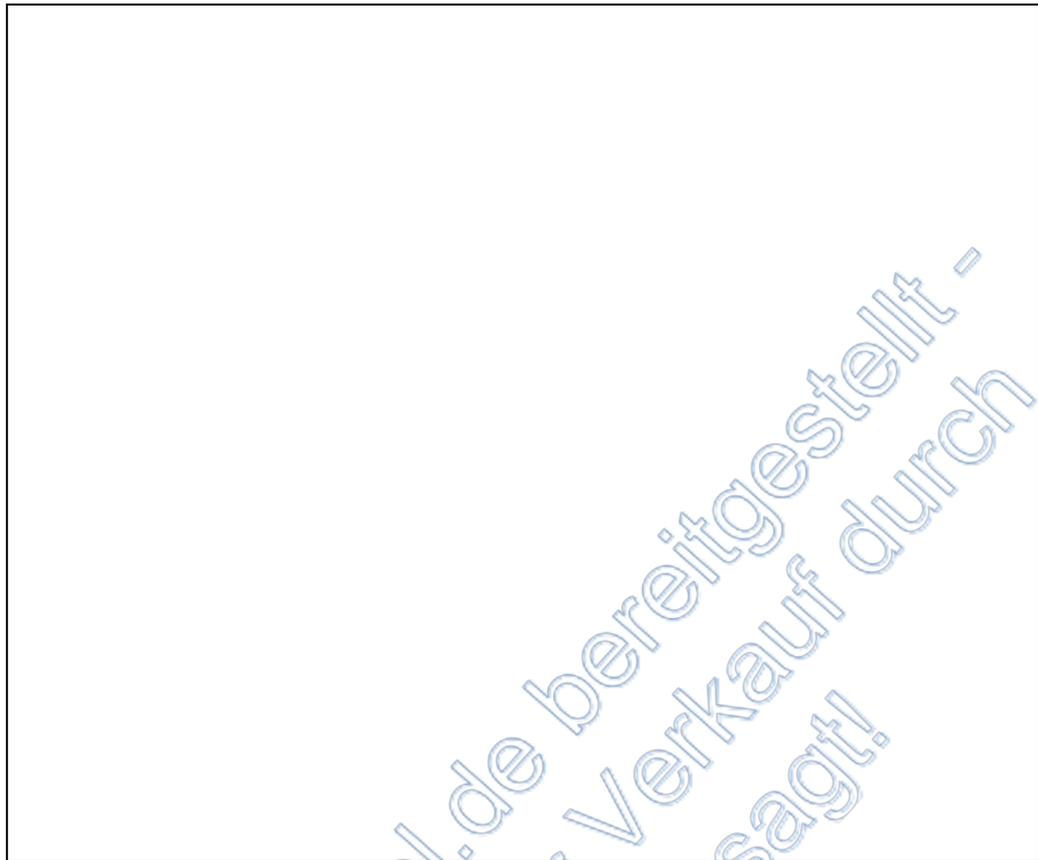
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



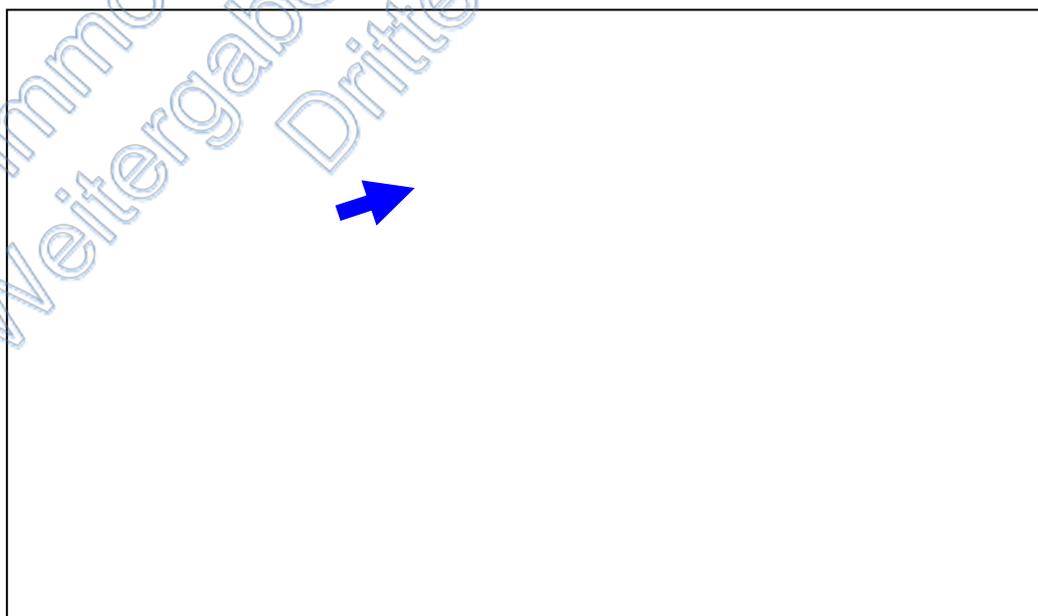


Lage: An der Sandgrube

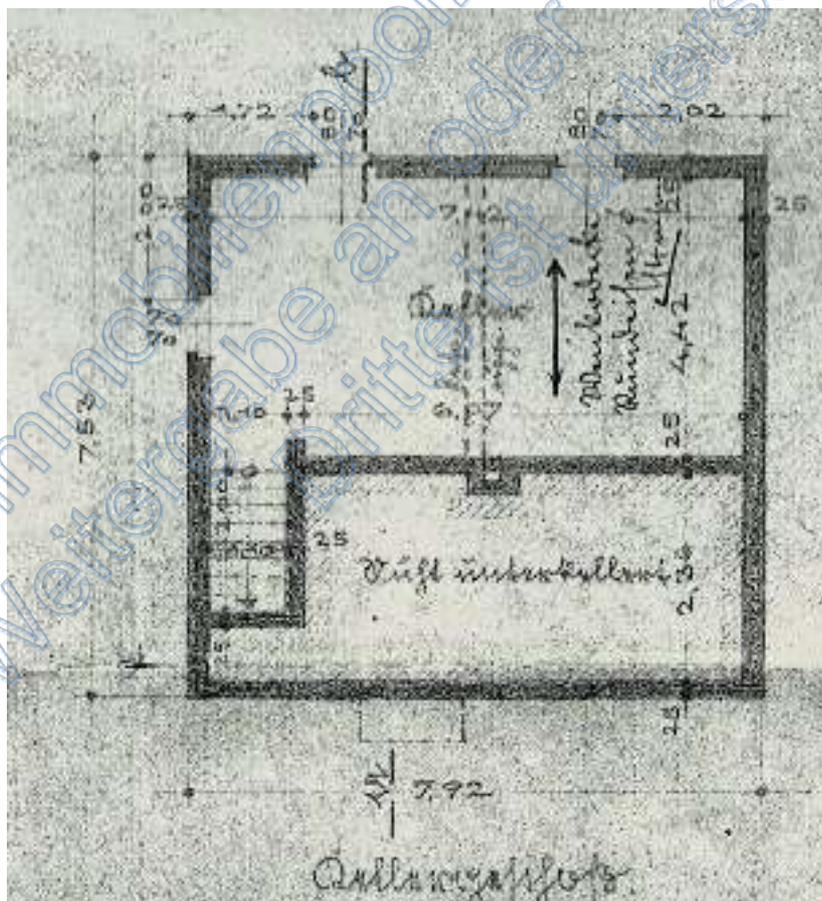
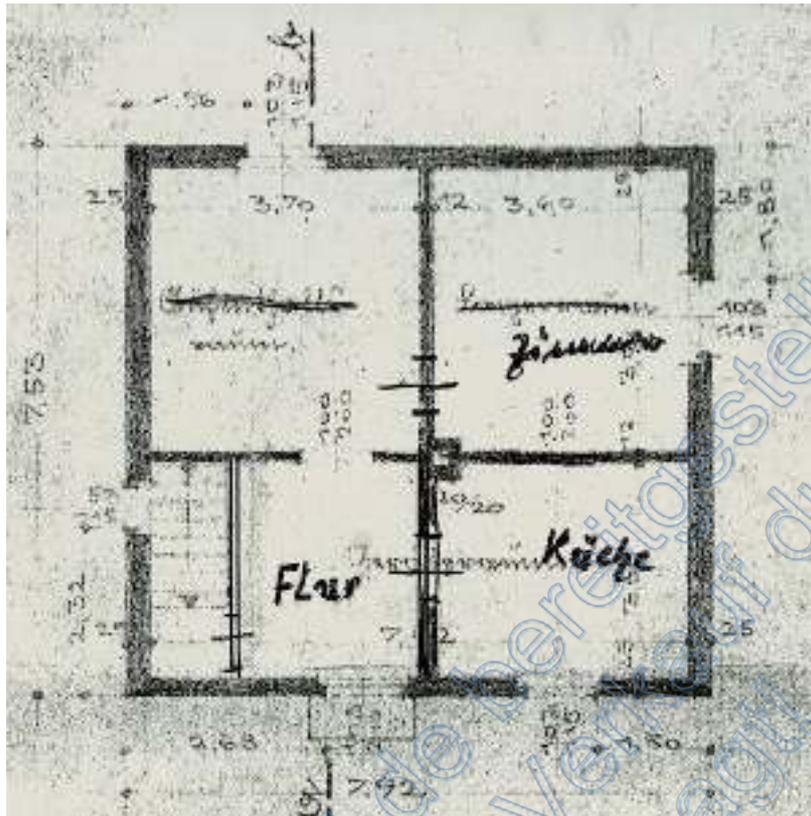
Fläche: 1.365 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.365 m² Grünland

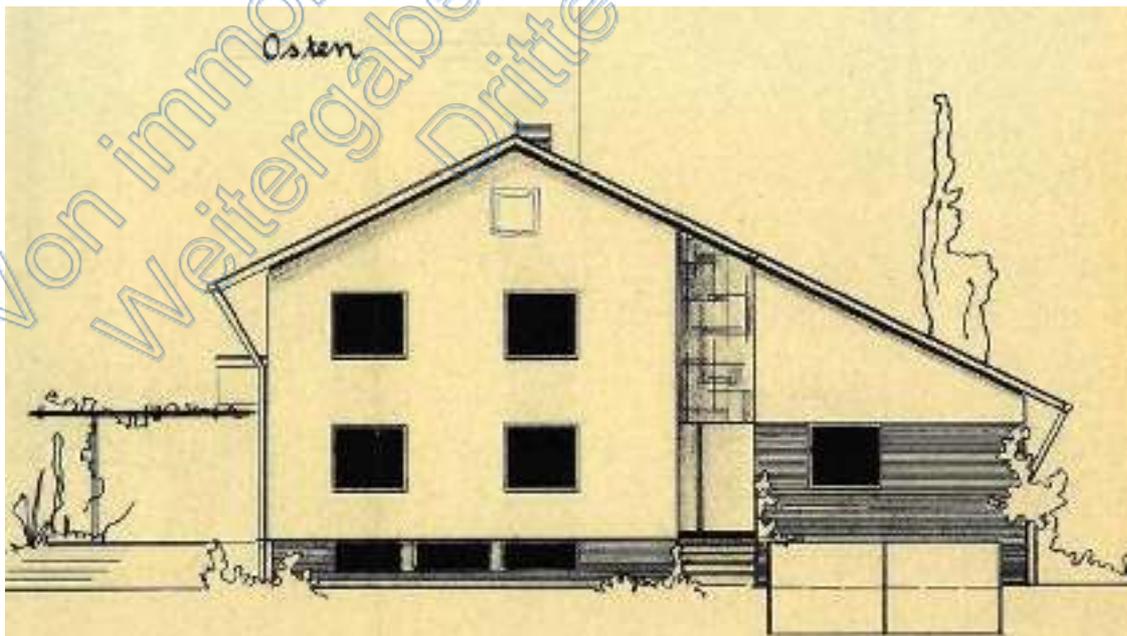
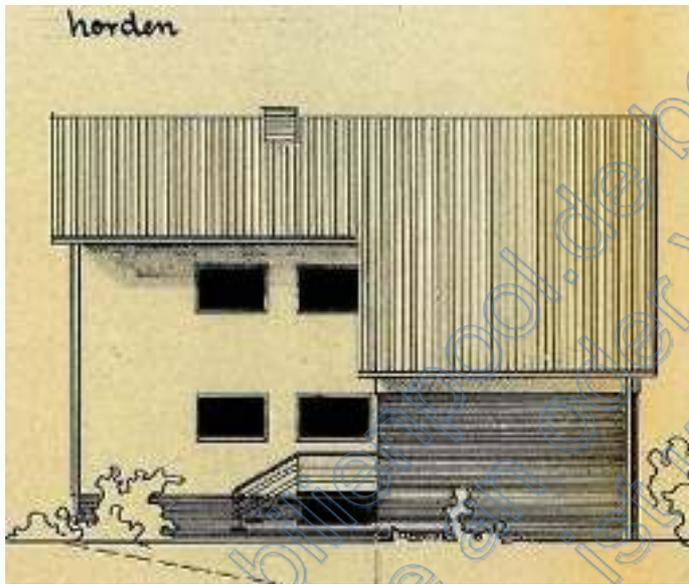
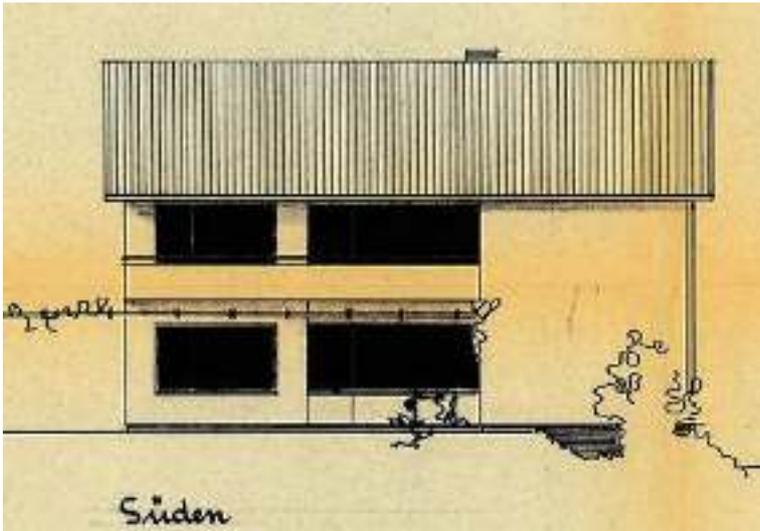
Bodenechätzung: 1.365 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (F), Klimstufe II° C und darüber (a), Wasserstufe (T), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 39
Ertragsmesszahl 532
Gesamtertragsmesszahl 532



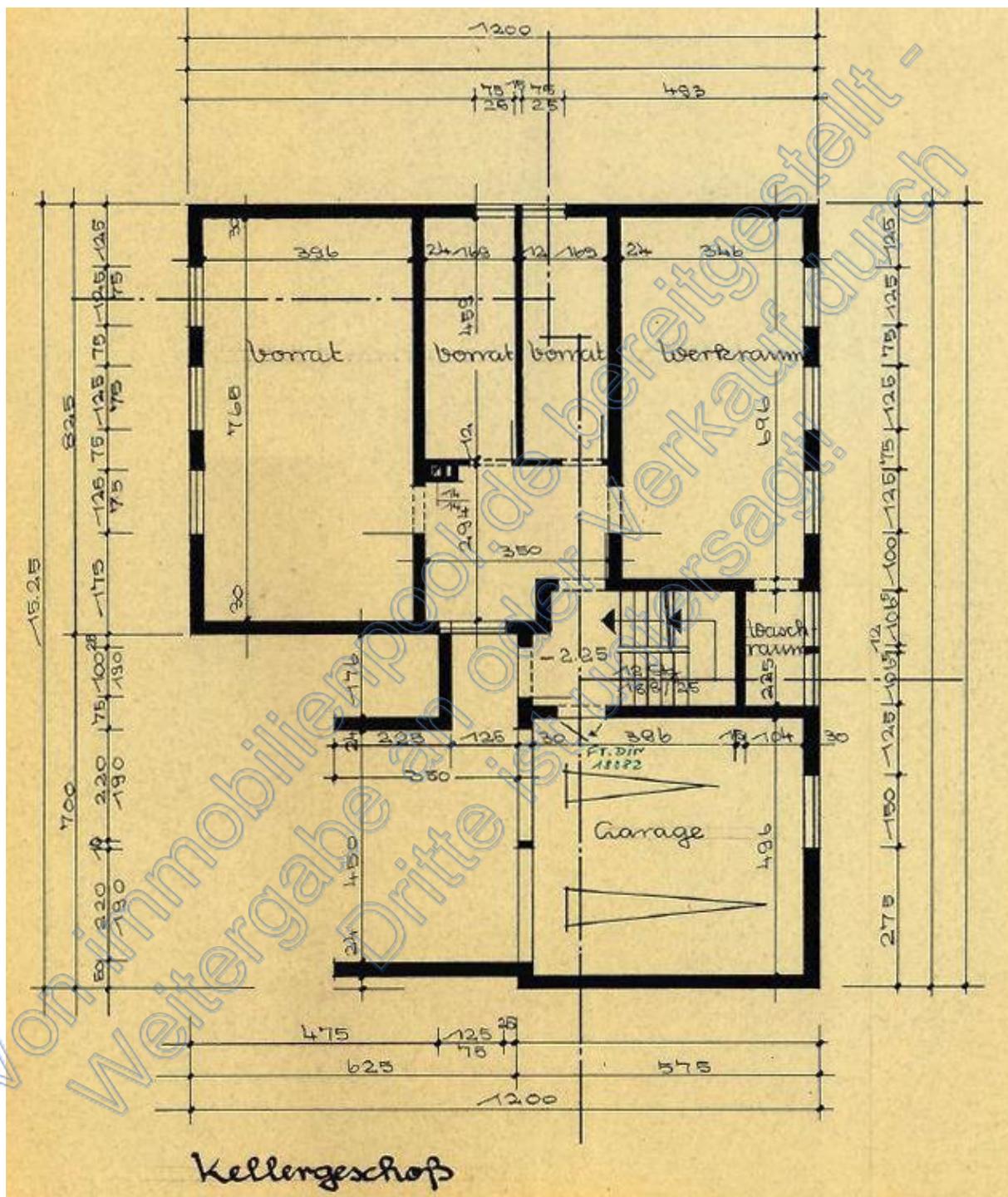
Quelle: oben: Ausschnitt und Flurstücksnachweis aus den Geobasisdaten LGLN, 2023
Unten: Landkreis Helmstedt, Auszug aus dem Altlastenregister, Bereich der Altablagerungen



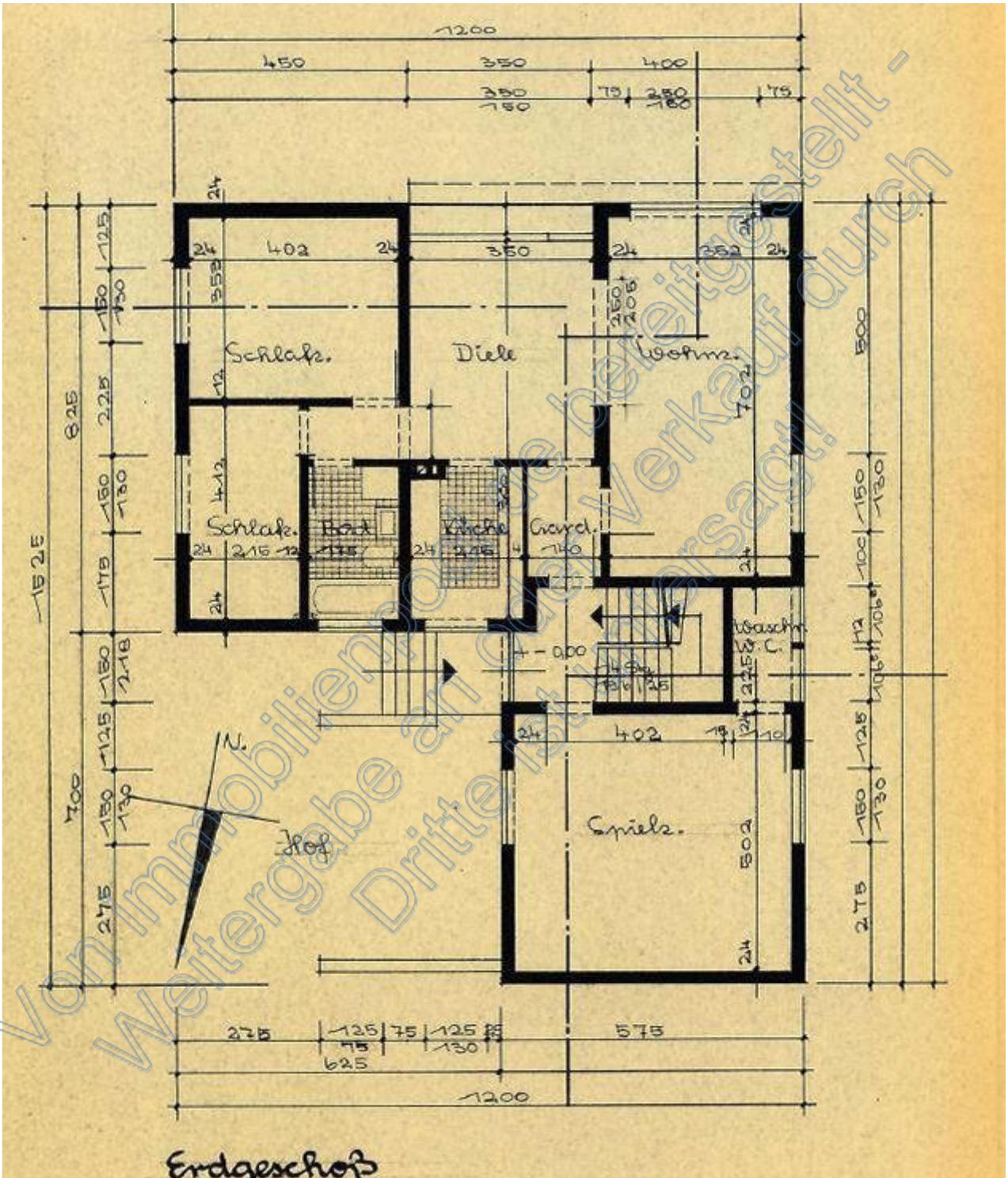
Quelle: Eigentümer, Grundriss Erdgeschoss u. Teilkeller, Wirtschaftsgebäude Rieseberger Weg, Flurstück 145/3



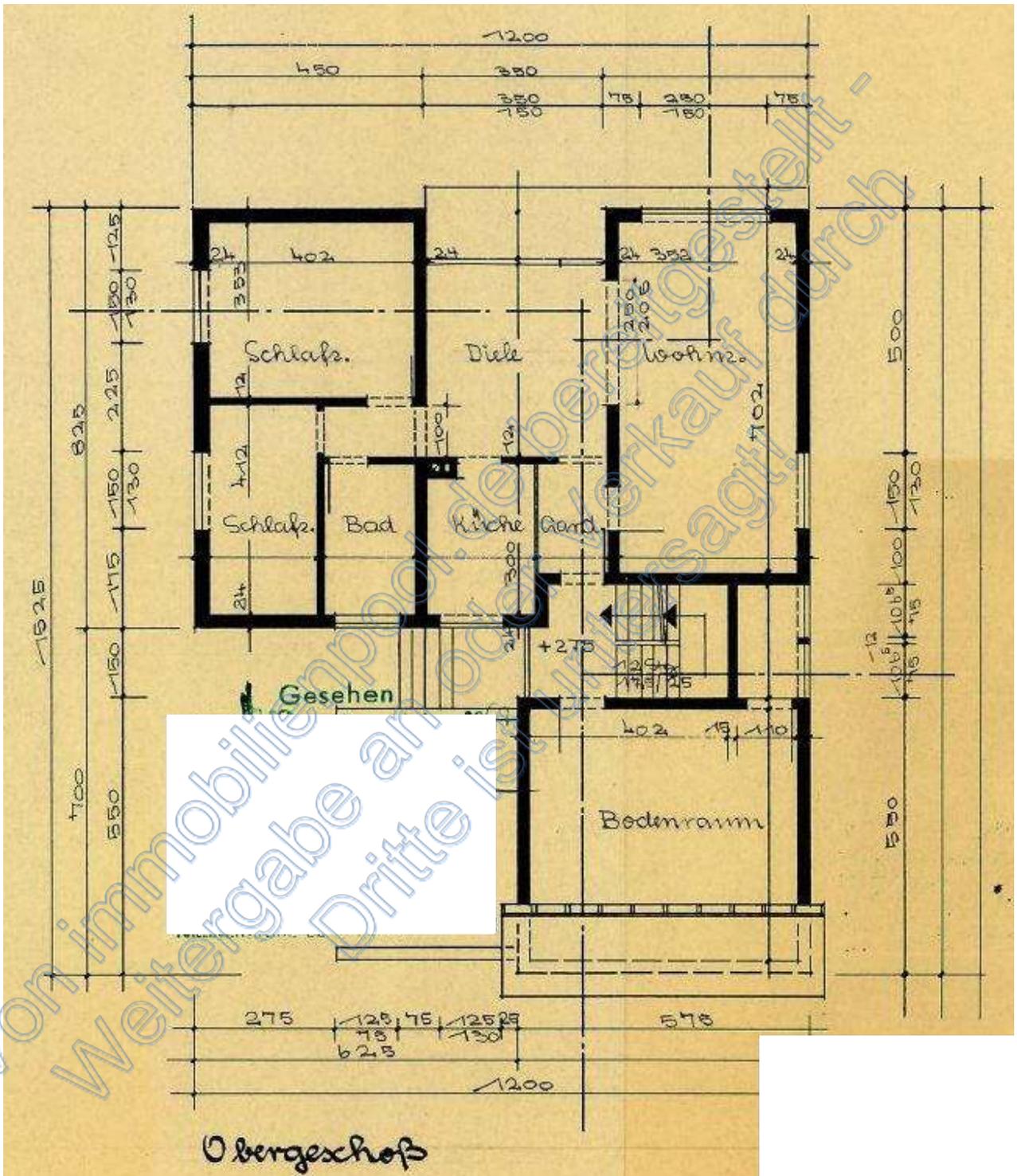
Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv, Ansichten Ulmenweg 10, Süden – Norden - Osten



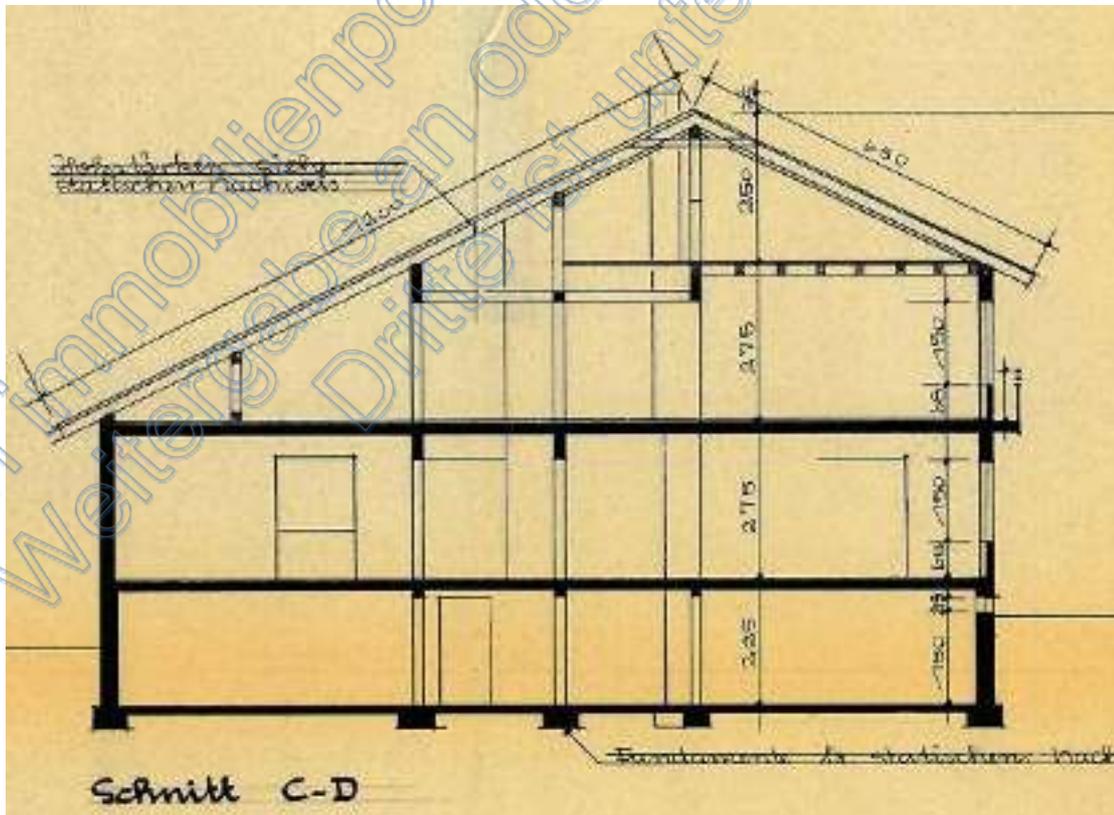
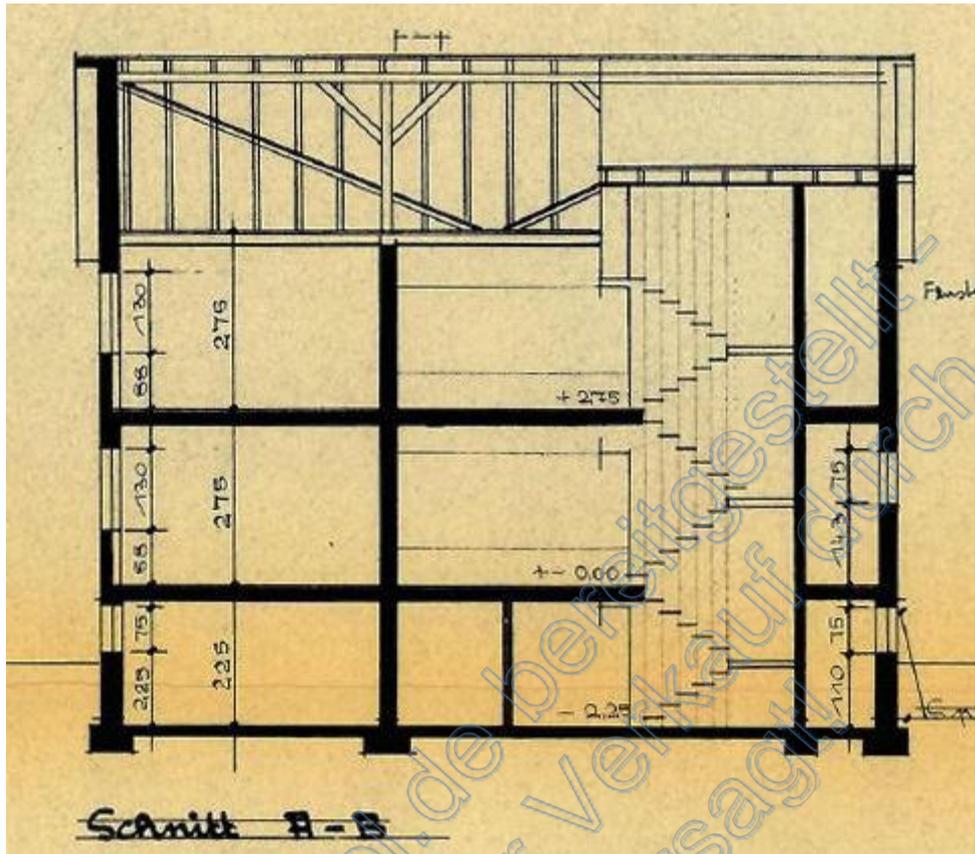
Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv, Grundriss Kellergeschoss



Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv, Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv, Grundriss Obergeschoss



Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv, Schnitt Nord-süd und Schnitt West - Ost



Zugang beispielhaft



Schäden Fassade Süd-Ost



Schäden Fassade
beispielhaft



Hauseingang



Schäden Treppe Eingang



Garage nicht mit PKW anfahrbar



Schäden KG Fassade beispielhaft



Elektrische Leitungen beispielhaft



KG-Außenwand Osten beispielhaft



Heizung, Zu- und Ableitungen KG
beispielhaft



Elektrische Leitungen EG beispielhaft



WC EG beispielhaft



Bad EG beispielhaft



Leitungen / Elektrik Küche beispielhaft



Schäden Wandanschluss EG



Dachstuhl Anbau Norden
beispielhaft



Feuchtigkeit Dachstuhl Norden



Veränderungen am Dachstuhl
beispielhaft



Veränderungen an den Sparren
beispielhaft



Dachstuhl zum Osten beispielhaft



Dachstuhl Nord-Ost beispielhaft



Zufahrt zum Flurstück 145/5 (links),
Obstwiese über Eichendorffstraße



Obstwiese von Osten nach Westen



Obstwiese etwa Mitte



Obstwiese Westen
Ablagerungen von div. Restmaterial



Objekt Flurstück 145/3 Süd-Ost



Fehlende Dachsteine beispielhaft



Traufe Norden beispielhaft,
teilweise bereits abgängig



Eindringende Feuchtigkeit mit
Schimmelbildung Innenräume



Treppe KG / Leiter DG