

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!**



DIPLOM-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

26.11.24
AZ: 8 K 12/24

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus (Reihenmittelhaus) sowie einem Stallgebäude bebaute Grundstück in 38350 Helmstedt, Bauerstraße 12

Grundbuch Helmstedt	Blatt 7523	lfd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 5	Flurstück 2545
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 06.11.2024 ermittelt mit rd.

69.900,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus	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 Wohnhaus (Reihenmittelhaus) bestehend aus einem Vorderhaus und einem Wohnhausanbau mit wahrscheinlich „mehreren“ Wohneinheiten sowie einem Stallgebäude
Objektadresse:	Bauerstraße 12, 38350 Helmstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Helmstedt, Blatt 7523 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Helmstedt , Flur 5, Flurstück 2545 (343 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**
Stobenstraße 5
38350 Helmstedt

Eigentümer: **XXX**
XXX
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**

Wertermittlungstichtag: 06.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 24.10.24 sowie 06.11.2024

Teilnehmer am Ortstermin: *nur der Sachverständige*

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
- Bauunterlagen aus den Jahren 1869, 1942, 1989

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus (Reihenmittelhaus)** sowie einem Stallgebäude bebautes Grundstück in **38350 Helmstedt, Bauerstraße 12**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Wohnhauses** konnte **nicht** durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Das **Wohnhaus** unterliegt einem **erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau**. Die ersichtlichen Bauteile (*Dach, Fassaden, Fenster, etc.*) sind komplett überaltert und dementsprechend gesamtheitlich **extrem renovierungsbedürftig**. Über den inneren Zustand des **Wohnhauses** können keine genauen Angaben gegeben werden. Augenscheinlich ist das **Wohnhaus** aber leerstehend und ungenutzt, was darauf schließen lässt, dass sich die Wohneinheiten bzw. das Innere des Hauses (*Elektroinstallation, Heizungsanlage, sanitäre Anlagen, sämtliche Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen, etc.*) ebenfalls in einem extrem schlechten baulichen Zustand befindet und im jetzigen Zustand nicht bewohnbar ist. Es wird ein „annähernder Rohbauzustand“ unterstellt. Aufgrund der Gegebenheiten ist nur das Sachwertverfahren anwendbar.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; siehe *Hinweise*
- Ein/e Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *höchstwahrscheinlich nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *höchstwahrscheinlich nicht* vorhanden.
- *keine* Angabe möglich ob Hausschwammbefall besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen sind *nicht* bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- 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>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 32 km <i>südöstlich der Innenstadt</i> von Wolfsburg, ca. 36 km <i>östlich der Innenstadt</i> von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244 <u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - Zentrum (A 2) <u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südwestliche Innenstadtlage; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 160 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 Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche, gewerbliche & öffentliche Nutzungen; <i>fast ausschließlich geschlossene Bauweise</i>
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis überdurchschnittlich (<i>durch Fußgänger- & Straßenverkehr auf der Bauerstraße</i>)
Topografie:	leicht hängig; nach Südosten ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 7,00 m

mittlere Tiefe: ca. 48,00 m

Grundstücksgröße: 343 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige, rechteckähnliche Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerstädtische Anlieger- und Verbindungsstraße;
Straße mit ortstypischen normalem bis *tlw.* starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit
Gehwegplatten

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

dreiseitige Grenzbebauung des **Wohnhauses**;
einseitige Grenzbebauung des Wohnhausanbaus;
einseitige Grenzbebauung des Stallgebäudes

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 (lt. Angabe des AG HE) in Abteilung II des Grundbuchs von Helmstedt, Blatt 7523 keine Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Abstandsflächenbaulast

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als Mischgebiet 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

mit einem **Wohnhaus** (*Reihenmittelhaus*)

*bestehend aus einem Vorderhaus und einem Wohnhausanbau
mit wahrscheinlich „mehreren“ Wohneinheiten*

sowie einem Stallgebäude

bebaut (*vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung*).

Das **Wohnhaus** ist leerstehend, unbewohnt und ungenutzt.

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.

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus <i>bestehend aus einem Vorderhaus und einem Wohnhausanbau mit wahrscheinlich „mehreren“ Wohneinheiten</i> <i>wahrscheinlich voll unterkellert (KG),</i> <i>dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG),</i> <i>wahrscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG),</i> <i>„beidseitig“ am Nachbarhaus angebaut</i>
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1870 ; <i>taxiert 1954</i>
Modernisierung:	<i>augenscheinlich um 1980:</i> <i>- Fenster (zur Bauerstraße)</i> <i>- Dachdeckung</i> <i>- Riemchenverkleidung (Erdgeschoss)</i> <i>- Eternitplattenverkleidung (Giebelseiten)</i> <i>ansonsten sind keine genauen Angaben möglich,</i>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Riemchenverkleidung (<i>straßenseitiges Erdgeschoss</i>), Klinker gestrichen, Eternitplattenverkleidung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

keine genauen Angaben möglich

Erdgeschoss:

keine genauen Angaben möglich

1.Obergeschoss:

keine genauen Angaben möglich

2.Obergeschoss:

keine genauen Angaben möglich

Dachgeschoss:

keine genauen Angaben möglich

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	wahrscheinlich Natur- und/oder Bruchstein
Umfassungswände:	wahrscheinlich Klinkermauerwerk bzw. Fachwerkkonstruktion
Innenwände:	wahrscheinlich Klinkermauerwerk bzw. Fachwerkkonstruktion
Geschossdecken:	wahrscheinlich Gewölbe- und/oder Kappendecke (über KG) ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe keine Angaben möglich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich sehr einfache Ausstattung („abgängig“?)
Heizung:	wahrscheinlich keine und/oder Einzelöfen („abgängig“?)
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich keine und/oder Boiler / Durchlauferhitzer („abgängig“?)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

keine genauen Angaben möglich

es wird ein sehr einfacher Ausstattungsstandard
bzw. ein „annähernder Rohbauzustand“ unterstellt.

Fenster:

straßenseitig Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;

Türen:

Hauseingangstür:
Holz Tür mit Glaseinsatz

Zimmer Türen:
wahrscheinlich
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen

sanitäre Installation:

keine genauen Angaben möglich

wahrscheinlich
sehr einfache Ausstattung („abgängig“?)

Küchenausstattung:

keine Angaben möglich;
nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

keine genauen Angaben möglich

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<i>keine ersichtlichen vorhanden</i>
besondere Einrichtungen:	<i>keine genauen Angaben möglich</i>
Besonnung und Belichtung:	<i>keine genauen Angaben möglich</i>

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Der erhebliche Unterhaltungs- & Sanierungsstau des Wohnhauses sowie der „annähernde Rohbauzustand“ im Inneren wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 21 berücksichtigt.

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

Stallgebäude:

Ursprungsbaujahr ~ 1880, massiv (Klinker), Satteldach (Tonziegel);
erheblicher Unterhaltungs- und Sanierungsstau;

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

ansonsten keine genauen Angaben möglich

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** (*Reihenmittelhaus*) sowie einem Stallgebäude bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Bauerstraße 12** zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Helmstedt	Blatt 7523	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Helmstedt	Flur 5	Flurstück 2545	Fläche 343 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 **90,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 06.11.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **343,00 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²
		Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	343,00	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	90,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	90,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	90,00 €/m²
Fläche	x	343,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	30.870,00 € rd. 30.900,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **30.900,00 €**.

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 (m^2) 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.

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.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Von Immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	409,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	407,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	166.463,00 €	
Baupreisindex (BPI) 06.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.135,23 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.135,23 €	
Alterswertminderung • Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	
• prozentual		87,50 %	
• Faktor	x	0,125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.266,90 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		39.266,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	41.266,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	72.166,90 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	72.166,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.250,00 €
Sachwert	=	69.916,90 €
	rd.	69.900,00 €

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,2	0,8			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	63,8 %	36,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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	660,00	63,8	421,08
2	720,00	36,2	260,64
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			681,72
gewogener Standard =			1,4

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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	=	681,72 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• „annähernder“ Rohbauzustand	x	0,600
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	409,03 €/m ² BGF
	rd.	409,00 €/m ² BGF

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz u.a.	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1870 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1870 = 154 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 154 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1] Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Anlage 3</i>	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Abstandsflächenbaulast ca. 100 m ² x 90 € x 75 %	-2.250,00 €
Summe	-2.250,00 €

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. **69.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus (Reihenmittelhaus)** sowie einem Stallgebäude bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Bauerstraße 12**

Grundbuch Helmstedt	Blatt 7523	lfd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 5	Flurstück 2545

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 mit rd.

69.900,00 €

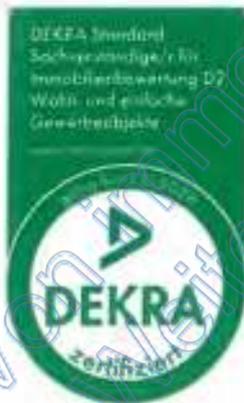
in Worten: neunundsechzigtausendneuhundert Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 26.11.24

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 (55. Auflage 2023)

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; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Etzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022)

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 (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

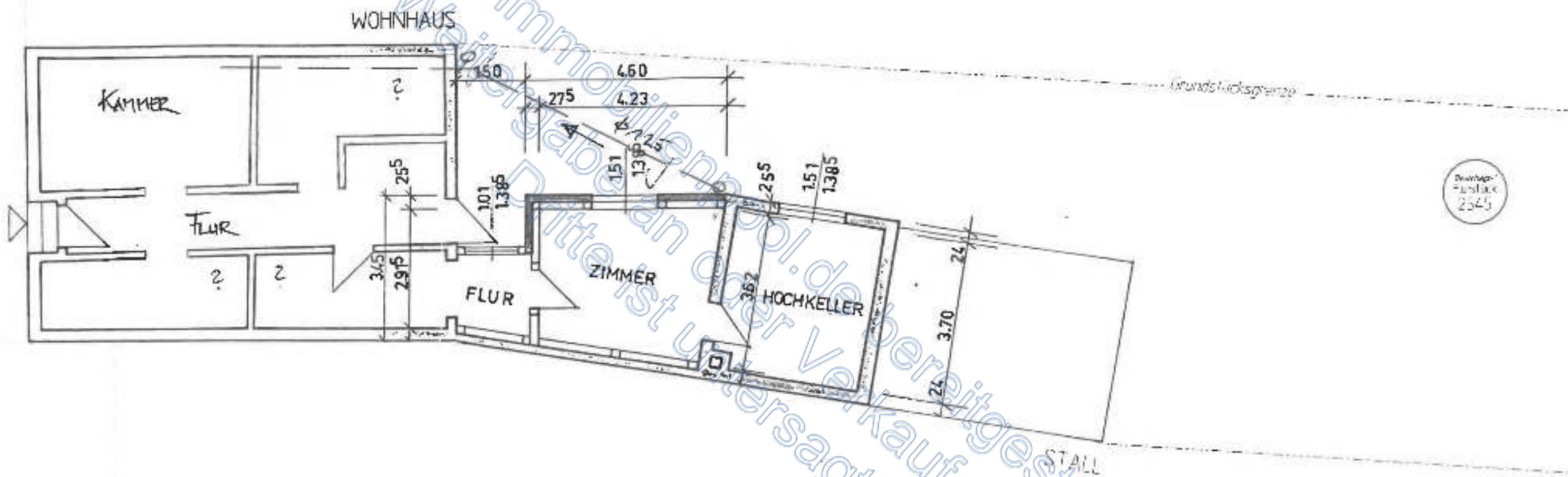
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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 Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
 Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage.

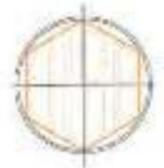


Download
 Grundstück
 2024

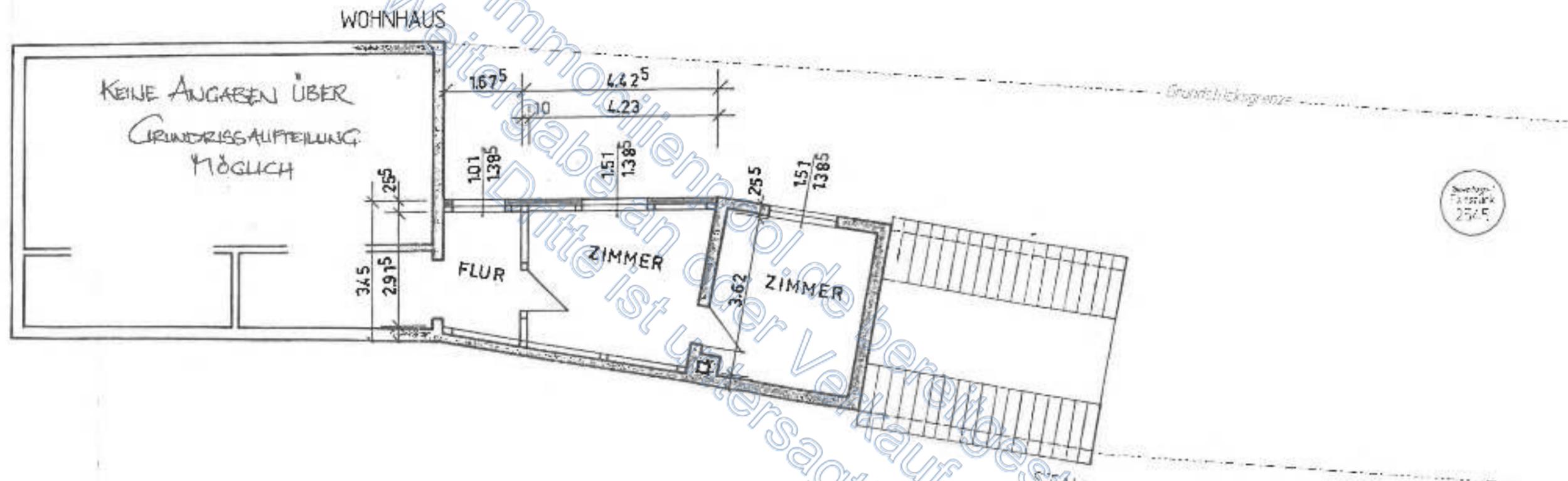
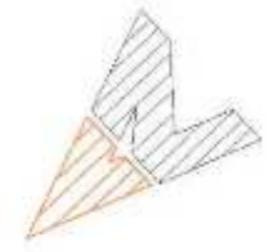
BAUERSTRASSE

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

AZ. 8 K 12/24	DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT I	MAßSTAB	
OBJEKT:	Tel: 051 46 10 12 31 www.rudolfahrens.de info@rudolfahrens.de	NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE I	DATUM 11.2024	BLATTGRÖßE DIN A 3
BAUERSTRASSE 12 38350 HELMSTEDT	PENGHE SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOß		VERDIENT RFA	P.N.-N.R. ØK12/24 rc



Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
 Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktentlage.

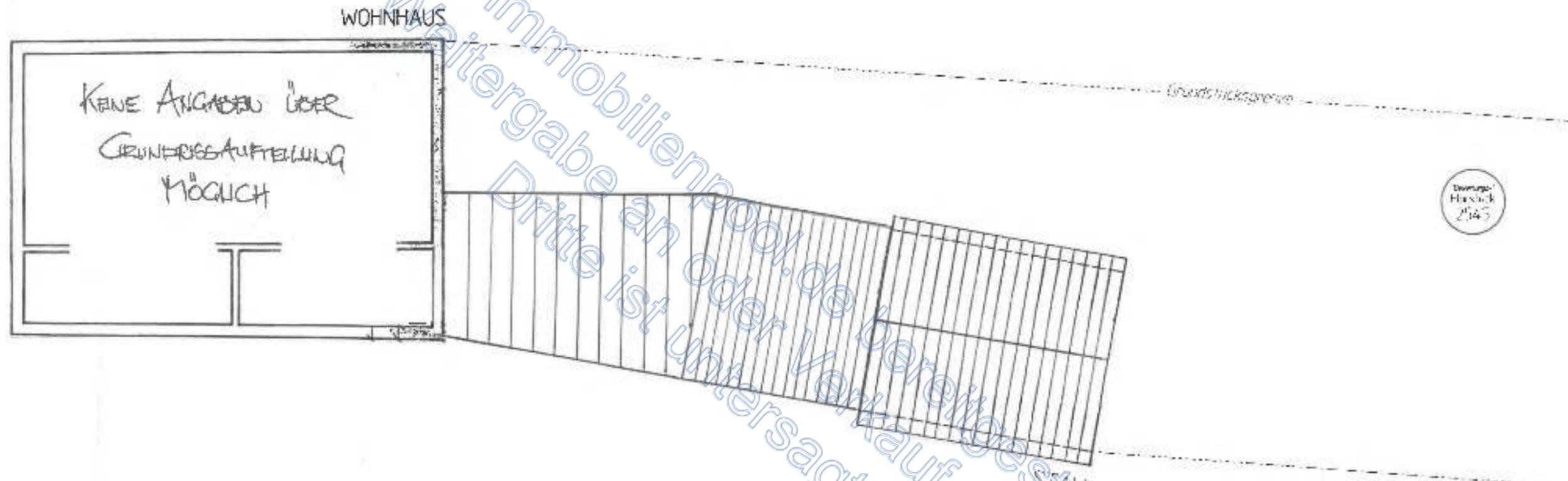


BAUERSTRASSE

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

AZ: 8 K 12/24 OBJEKT: BAUERSTRASSE 12 38350 HELMSTEDT		DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSTENSTRASSE 20 38500 SENDEUTTEL info@rednet.de www.rudolfs-architektur.de info@rednet.de RUDOLF AHRENS SKIZZIRTER GRUNDRISS, 1. OBERGESCHOSS	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT! NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!	MASZSTAB: DATUM: 11.2024 VERZEICHNIS: RFA DATUM DES PLANES: DIN A 3 PROJEKT-NR.: 8K12/24 L03
--	--	---	--	--

Eine 'innergebäudliche' Besichtigung / Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
 Die Grundrisszeichnung basiert auf 'äußeren' Eindruck und (Bau-)Aktenlage.



BAUERSTRASSE

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

<p>nr: 8 K 12/24</p> <p>OBJEKT:</p> <p>BAUERSTRASSE 12 38350 HELMSTEDT</p>	 <p>DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 28 38554 ISENBU-TTEL Telefon 20447288 www.rudolfaahrens.de mail@rudolfaahrens.de</p> <p>PROJEKT SKIZZIRTER GRUNDRISS, 2 ÜBEREINRISS</p>	<p>OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !</p> <p>NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !</p>	<p>MASZSTAB</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="2136 1879 2478 1963">DATUM</td> <td data-bbox="2478 1879 2819 1963">BLATTGRÖSSE</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2136 1963 2478 2047">ZEICHNUNG</td> <td data-bbox="2478 1963 2819 2047">PLM-NR.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2136 1900 2478 1963">11.2024</td> <td data-bbox="2478 1900 2819 1963">DIN A 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2136 1984 2478 2047">RFA</td> <td data-bbox="2478 1984 2819 2047">8K12/24 2.06</td> </tr> </table>	DATUM	BLATTGRÖSSE	ZEICHNUNG	PLM-NR.	11.2024	DIN A 3	RFA	8K12/24 2.06
DATUM	BLATTGRÖSSE										
ZEICHNUNG	PLM-NR.										
11.2024	DIN A 3										
RFA	8K12/24 2.06										

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS
BAUERSTRASSE 12, 38350 HELMSTEDT

*Eine innergebäudliche Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.*

WOHNHAUS (Vorderhaus & Wohnhausanbau)

Erdgeschoss

ca. ~ 65 m²

1. Obergeschoss

ca. ~ 75 m²

2. Obergeschoss

ca. ~ 50 m²

insgesamt ca. ~ 190 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS (Vorderhaus & Wohnhausanbau)

KG/EG/1.OG/2.OG

~ 407 m²

Stall

EG

~ 22 m²

**OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !**

Bild 01: Blick entlang der Bauerstraße in Richtung Südosten. Mitte rechts (auf der westlichen Straßenseite) ist das **Wohnhaus** (Reihenmittelhaus) des Bewertungsobjektes zu sehen.

Bild 02: Blick entlang der Bauerstraße in Richtung Nordwesten. Mitte links (auf der westlichen Straßenseite) ist das **Wohnhaus** (Reihenmittelhaus) des Bewertungsobjektes zu sehen.

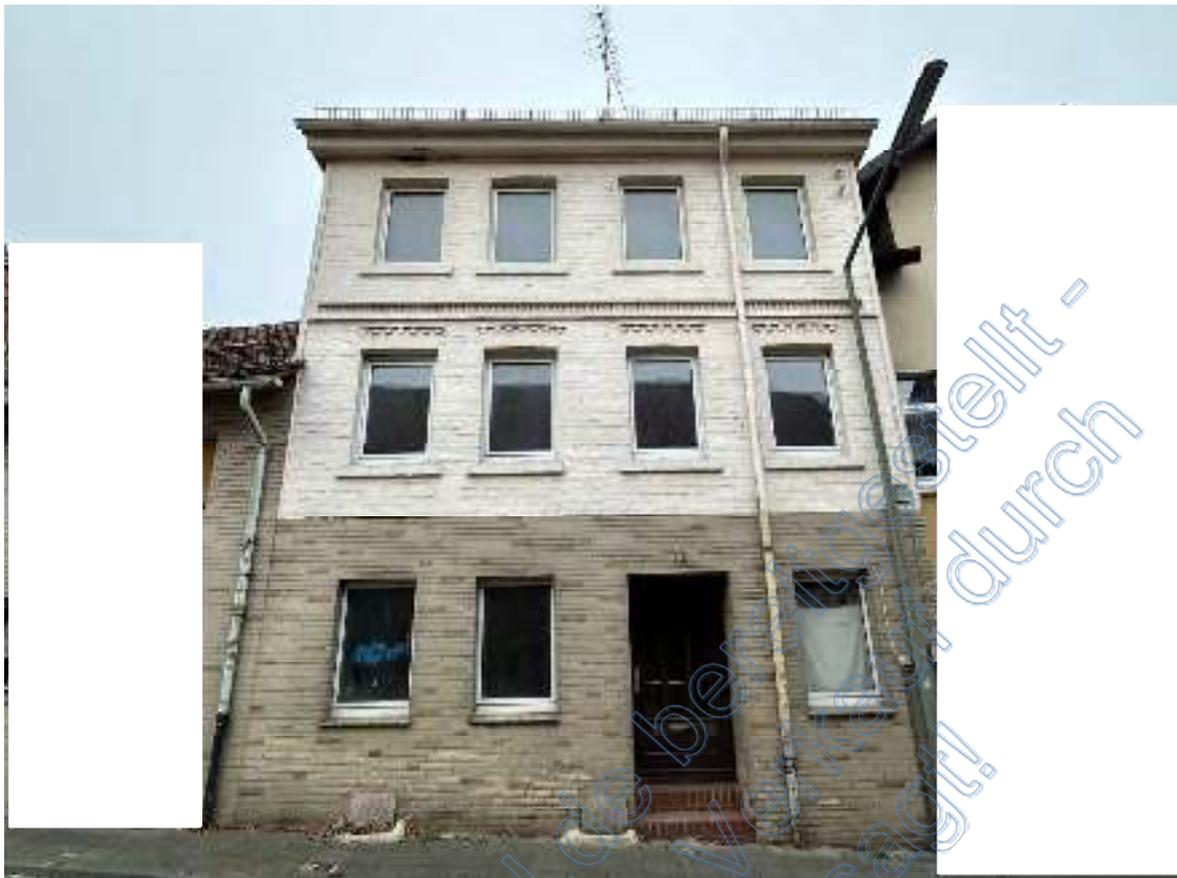


Bild 03: Blick über die Bauerstraße auf die straßenbegleitende nordöstliche Traufseite (Eingangsseite) des **Wohnhauses** (Reihenmittelhaus).



Bild 04: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür des **Wohnhauses** (Reihenmittelhaus).

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ des **Wohnhauses konnte nicht durchgeführt werden!**



Bild 05: Blick vom nordwestlichen Nachbarflurstück 2543/2 auf den „hinteren“ südwestlichen Gebäudeteil des **Wohnhauses** (mit heller Verkleidung). Rechts schließt sich das Stallgebäude an (rotes Ziegeldach).