

Kein Original
Gutachten!

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

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dr. rer. jur. Rudolf Ahrens, geboren am 15.05.1963 in Helmstedt

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

19.12.24
AZ.: 8 K 18/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **ruinösen** Wohnhaus, einem **ruinösen** Lagergebäude sowie einem **ruinösen** Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38384 Gevensleben OT Watenstedt, Ringstraße 20**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Watenstedt	153	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Watenstedt	1	80
Eigentümer (lt. Grundbuch)	XXX, XXX	in Erbengemeinschaft

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.12.2024 ermittelt mit rd.

16.300,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | Telefax 05374 1259 | E-Mail: r.ahrens@ahrens-architekt.de
Internet: www.ahrens-architekt.de | Handwritten: 19.12.2024
Handwritten: 19.12.2024, 14:30 Uhr | Handwritten: 19.12.2024, 14:30 Uhr

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	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
5.4.2	Sachwertberechnung	17
5.5	Verkehrswert	19
6	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, *bebaut mit*
einem **ruinösen** Wohnhaus
einem **ruinösen** Lagergebäude *sowie*
einem **ruinösen** Lagerschuppen

Objektadresse: Ringstraße 20, **38384 Gevensleben OT Watenstedt**

Grundbuchangaben: **Grundbuch** von **Watenstedt**, **Blatt 153**, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung **Watenstedt**, **Flur 1**, **Flurstück 80** (1.543 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: **XXX**
XXX, XXX *sowie*
XXX
XXX, XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 13.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 13.12.2024

Teilnehmer am Ortstermin: **XXX**,
XXX
sowie 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 Eigentumsnachweis
- Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Helmstedt
- Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt
- zwei „Zeichnungen“ aus dem Jahr 1975

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **ruinösen** Wohnhaus, einem **ruinösen** Lagergebäude sowie einem **ruinösen** Lagerschuppen bebautes Grundstück in **38384 Gevensleben OT Watenstedt, Ringstraße 20**

Hinweise:

Das lt. Aussage seit ca. vierzehn Jahren verwaiste Bewertungsgrundstück befindet sich *insgesamt* in einem extrem vernachlässigten bis stark verwahrlosten Zustand.

Die marode Bausubstanz des Wohnhauses, *die augenscheinlich die Stabilität bedroht*, verbunden mit einem aus der Zeit gefallenden Grundrisszuschnitt, den viel zu niedrigen Deckenhöhen, des hoffnungslos veralteten technischen Ausbau und den daraus resultierenden unverhältnismäßig kostspieligen Modernisierungsmaßnahmen, um einen auch energetisch zeitgemäßen Standard herbeizuführen, lässt keine andere Option als den Abriss zu.

Die gilt in gleicher Weise für das Lagergebäude sowie den Lagerschuppen.

Der *unbebaute*, östliche Teilbereich des Bewertungsgrundstücks ist zugewuchert und unzugänglich.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- *siehe Hinweise*
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den 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

Kreis: Helmstedt,
Samtgemeinde Heeseberg

Ort und Einwohnerzahl: **38384 Gevensleben**, insgesamt ca. 620 EW;

überörtliche
Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
ca. 14 km südwestlich der Innenstadt von Schöningen,
ca. 26 km südwestlich der Innenstadt von Helmstedt,
ca. 33 km südöstlich der Innenstadt von Braunschweig

Bundesstraßen:
B 79, B 82, B 244

Autobahnzufahrt:
Helmstedt - West oder Ost (A 2)

Bahnhof:
Helmstedt,
Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

mittige Ortslage von Watenstedt;
Geschäfte des tägl. Bedarfs im Samtgemeindehauptort
Jerxheim (5,3 km) und in Schöningen;
Kindergarten in Söllingen (7,3 km);
Grundschule in Jerxheim;
weiterführende Schulen in Schöningen;
Ärzte und Fachärzte in Jerxheim, Schöningen & Helmstedt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
einfache bis mittlere Wohnlage;
als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

„ortstypisch“ bis *eher* gering

Topografie:

annähernd eben;
Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 31,50 m;

mittlere Tiefe: ca. 51,50 m (in Ost-Westrichtung);

Grundstücksgröße: 1.543 m²;

Bemerkungen: rechteckähnliche Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit eher geringerem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege einseitig vorhanden (Betonverbundpflaster)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser
aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

annähernd zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
einseitige Grenzbebauung des Lagergebäudes

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Watenstedt, Blatt 153, **keine** Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

Im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

Im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

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

Es besteht eine Innenbereichssatzung (von 1982);

MD = Dorfgebiet;

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);

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, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Laut Aussage werden aus- & anstehende Grundsteuern nicht (nachträglich) erhoben.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **ruinösen** Wohnhaus
einem **ruinösen** Lagergebäude sowie
einem **ruinösen** Lagerschuppen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Aussage seit ca. vierzehn Jahren verwaist.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

ruinöses Wohnhaus;

nicht unterkellert;

zweigeschossig (EG/ OG);

nicht ausgebautes Dachgeschoss;

freistehend

Baujahr:

Ursprung um **1900**

Modernisierung:

augenscheinlich erkennbar:

um 1975: - Dachdeckung

- Ertüchtigung südwestlicher Außenwandbereich

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Fachwerkkonstruktion,
tlw. Gasbetonsteine

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Angaben basieren auf der äußeren Inaugenscheinnahme.
Es existiert nur ein Obergeschossgrundriss.

Erdgeschoss:

wahrscheinlich
Eingangsflur und 5 Kammern

Obergeschoss:

wahrscheinlich
Bad und 5 Kammern

Dachgeschoss:

wahrscheinlich
Dachbodenraum

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

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

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion, t/w. massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Natursteinfundamente
Umfassungswände:	Fachwerkkonstruktion, t/w. Gasbetonsteine
Innenwände:	wahrscheinlich Fachwerkkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktionen
Hauseingang(sbereich):	abgängige Holzeingangstür
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine Angaben möglich
Abwasserinstallationen:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	keine Angaben möglich
Warmwasserversorgung:	keine Angaben möglich

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

keine Angaben möglich;

*wahrscheinlich
sehr einfacher bis kein Ausstattungsstandard*

Fenster:

abgängig

Türen:

Hauseingangstür:
abgängig

Zimmertüren:
wahrscheinlich abgängig

sanitäre Installation:

wahrscheinlich abgängig

Küchenausstattung:

keine Angaben möglich

Grundrissgestaltung:

überaltert

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	abgängig
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	-

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Die *Stabilität bedrohende marode Bausubstanz* des Wohnhauses, verbunden mit einem aus der Zeit gefallenden Grundrisszuschnitt, den viel zu niedrigen Deckenhöhen, des hoffnungslos veralteten technischen Ausbau und den daraus resultierenden unverhältnismäßig kostspieligen Modernisierungsmaßnahmen, um einen auch energetisch zeitgemäßen Standard herbeizuführen, lässt keine andere Option als den Abriss zu.

Die gilt in gleicher Weise für das Lagergebäude sowie den Lagerschuppen.

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

4.4 Außenanlagen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **ruinösen** Wohnhaus, einem **ruinösen** Lagergebäude sowie einem **ruinösen** Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38384 Gevensleben OT Watenstedt, Ringstraße 20** zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Watenstedt	153	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Watenstedt	1	80	1.543 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen 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 aus dem 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 **30,00 €/m²** zum **Stichtag**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 13.12.2024
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = **1.543 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.12.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	30,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	×	1,00		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	30,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	30,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	30,00 €/m ²	
Fläche	×	1.543,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	46.290,00 €	
	rd.	46.300,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 insgesamt **46.300,00 €**.

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 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Lagergebäude	Lagerschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	abgängig	abgängig	abgängig
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=			
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	x			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Regionalfaktor	x			
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Alterswertminderung				
• Modell				
• Gesamtnutzungsdauer (GND)				
• Restnutzungsdauer (RND)				
• prozentual				
• Faktor	x			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €	0,00 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	46.300,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	46.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	16.300,00 €
rd.		16.300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 4 & 13	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
• Abriss Wohnhaus ~ 180 m² x 100 €/m² • Abriss Lagergebäude ~ 105 m² x 70 €/m² • Abriss Lagerschuppen 72 m² x 50 €/m² • Aufrundung / Sicherheitsabschlag	-18.000,00 € -7.350,00 € -3.600,00 € -1.050,00 €
Summe	-30.000,00 €

Hinweis:

Bei der Berechnung der Abrisskosten (einschl. Entsorgung) handelt es sich um eine pauschale Schätzung mit auf das Objekt bezogenen Durchschnittswerten. Eine genaue Aufstellung kann nur durch ein qualifiziertes Abriss-Unternehmen vorgenommen werden.

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **16.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **ruinösen** Wohnhaus, einem **ruinösen** Lagergebäude sowie einem **ruinösen** Lagerschuppen bebaute Grundstück in **38384 Gevensleben OT Watenstedt, Ringstraße 20**

Grundbuch
Watenstedt

Blatt
153

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Watenstedt

Flur
1

Flurstück
80

wird zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 mit rd.

16.300,00 €

in Worten: sechzehntausenddreihundert Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt *skizzierter* Grundriss & Bruttogrundflächen
- 8 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 19.12.24


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.

Urheberrecht, 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/Elzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFlV:

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.



Flurstück 80, Flur 1, Gemarkung Watenstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Gevensleben
Landkreis Helmstedt

Lage: Ringstraße 20

Fläche: 1 543 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 543 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Helmstedt
Grundbuchbezirk Watenstedt
Grundbuchblatt 153
Laufende Nummer 0001

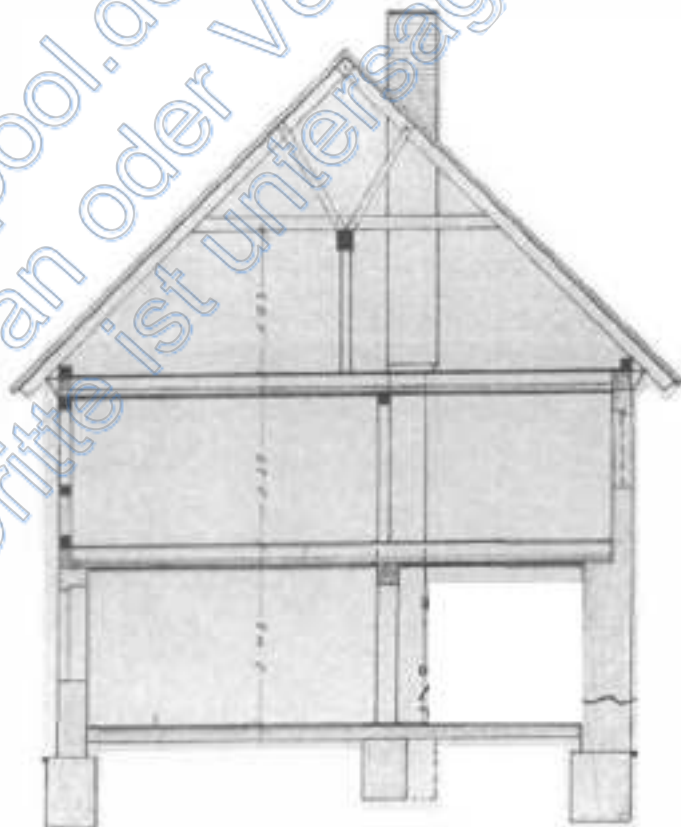
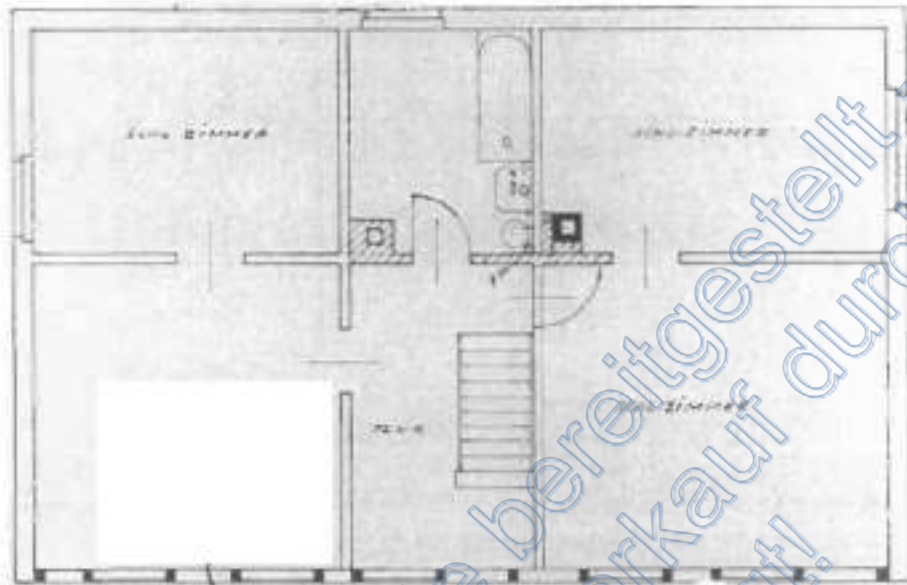
Eigentümer: 2.1

2.2

Zu 2.2, 2.1 in Erbengemeinschaft

Obergeschoss & Schnitt Wohnhaus - Bruttogrundflächen

OBJEKT: Wohnhaus, Lagergebäude, Lagerschuppen
Ringstraße 20, 38384 Gevensleben OT Watenstedt



Bruttogrundfläche (BGF):

Wohnhaus

Lagergebäude

Lagerschuppen

EG/OG

EG

EG

~ 180 m²

~ 105 m²

~ 72 m²

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



Bild 03: Blick auf und entlang der südlichen Traufseite des Lagergebäudes in Richtung Osten.



Bild 04: Blick über die Ringstraße auf das Bewertungsobjekt. Rechts ist das Lagergebäude, links ist das Wohnhaus zu sehen.



Bild 05: Blick auf die westliche Giebelseite des Lagergebäudes.



Bild 06: Blick auf die westliche Giebelseite des Wohnhauses.



Bild 07: Blick auf und über die „Hofffläche“ des Bewertungsfurstücks 80 in Richtung Osten. Links sind das Wohnhaus und der sich anschließende Lagerschuppen, rechts ist das Lagergebäude zu sehen.



Bild 08: Blick auf die südliche Traufseite (Eingangsseite) des Wohnhauses.



Bild 09: Blick über den hinteren Teil der südlichen Traufseite des Wohnhauses (links) auf die Südwestecke des Lagerschuppens.



Bild 10: Blick auf die Ostseite des Lagerschuppens.



Bild 13: Blick auf die *hofseitige* nördliche Traufseite des Lagergebäudes.



Bild 14: Blick in den mittleren „*offenen*“ Teilbereich des Lagergebäudes.



Bild 15: Blick in den östlichen, unbebauten und *extrem zugewucherten* Grundstücksbereich. Rechts ist die Ostseite des Lagerschuppens zu sehen.