

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: 2024 - 0102

8 K 19 / 23

## GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus  
Grafhorster Straße 11, 38458 Velpke

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01. Februar 2024 rd.

**140.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

#### **Einfamilienhaus auf Eigentumsgrundstück**

Das Wohnhaus wurde in 1-geschossiger Bauweise, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss konventionell erstellt.

Am Gebäude bestehen hohe Feuchtigkeit im Kellergeschoss und unklare Rissbildungen im Wandaufbau der Innen- und Außenwände, die u.a. ggf. auch auf unsachgemäß ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen in den Innenräumen zurückzuführen sind.

**Markt-/Verkehrswert**                      **140.000 €**

**Wertermittlungstichtag:**            **01.02.2024**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Velpke, Blatt 2104, Gemarkung Velpke, Flur 6, Flurstück 206/29, 381 m <sup>2</sup>
Eintragungen Abt. II	Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Lage	Innenbereich, an der Bundesstraße 244
Konzeption	Einfamilien-Wohnhaus
Bauweise	Konventionell, unterkellert mit Satteldach und Zwerchgiebel, 4 Zimmer, ca. 116 m <sup>2</sup> Wohnfläche Nutzfläche KG rd. 68 m <sup>2</sup>
Baujahr	Wohnhaus unbekannt >/= 1900
Ausstattung	Gebäude einfach, Innenräume neuwertig, teilweise gehoben
<b>Hausschwamm</b>	<b>Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen energetischen Erwartungen.</b>
<b>Mieter</b>	<b>Nutzung erfolgt über Eigentümer.</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.</b>
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Objekt befindet sich im allgemeinen Wohngebiet (WA).
<b>Baubeanstandungen</b>	<b>Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.</b>
<b>Baulasten</b>	<b>Es sind keine Baulasten eingetragen.</b>
<b>Altlasten</b>	<b>Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.</b>

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	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.....	10
3.4	Baulasten.....	10
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	10
4	Analyse und Beurteilung.....	11
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	11
4.2	Risikoeinschätzung.....	11
5	Wertermittlung.....	12
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
5.2	Bodenwertermittlung.....	12
5.3	Sachwertverfahren.....	13
5.4	Berechnungen.....	15
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	17
6.1	Vergleichsdaten.....	17

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 18 - 19  
S. 20 - 27

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Grafhorster Straße 11 38458 Velpke
Grundbuch von	Velpke Blatt 2104
Gemarkung	Velpke
Flur	6
Flurstück, Größe	206/29 , 381 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	17.01.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 19/23
Wertermittlungstichtag	01.02.2024 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätstichtag	01.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung	01.02.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> mit Begleitung Frau XXX

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auskunft aus dem Grundbuch Abteilung II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA, Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023

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 2024

---

## 1.4 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:	Velpke, Samtgemeinde und Grundzentrum zwischen Wolfsburg und Helmstedt mit rd. 12.600 Einwohnern über 5 Gemeinden. Die Samtgemeinde gilt durch die räumliche Nähe zu Wolfsburg (Volkswagen) auch als bevorzugter Wohnstandort
Wirtschaft / Infrastruktur:	Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Kita, Grundschulen, Ärzte und Nahversorgung

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	nördliches Ortszentrum, anfahrbar über die Grafhorster Straße (B244). Die Lage ist als einfache Wohnlage einzustufen
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahnanschluss Wolfsburg, Helmstedt, Flughafen in Braunschweig. Individualverkehr über B244 und B188
Erholungsflächen:	Naturpark Elm-Lappwald, Naturpark Drömling, Velpker Schweiz
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußwege, einseitig abschnittsweise öffentliche Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Wohnen, überwiegend 1-geschossige Wohnbebauung

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung, Eckgrundstück Nordring/Grafhorster Straße
Himmelsrichtung:	Ost-West Orientierung, Eingang von der Grafhorster Straße
Immissionen:	zum Ortstermin durch Verkehrsaufkommen
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, ca. 20 m breit, 20 m tief
Grundstücksgröße:	381 m <sup>2</sup>
Baugrund:	eben, visuell normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, vom 02.02.2024 sind Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen nicht bekannt.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

---

## 2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut. EG: 1 Zimmer, Flur, offene Küche, Bad DG: 3 Zimmer, Ankleide
Baujahr:	unbekannt, >= 1900, keine Bauunterlagen vorhanden. (Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt)
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 100 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 25 Jahre

### 2.2.1 Rohbau

Keller:	Ziegel, Ziegel-Mauerwerk
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, zur Straße einfache Schmuckfassade
Decken:	Keller Kappendecke, EG-DG Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Zwerch-/Quergiebel, 2 Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Betonstein, auf Lattung, verschalt, Dämmung nicht erkennbar
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, unterschiedliche Baujahr ca. 1980-1990, nachträglich manuelle Rollläden EG und DG
Türen:	Holz, dunkel mit Glaseinsatz, Zargen Holz dunkel
Hauseingangstür:	Kunststoff, Stiltür mit Glaselement und Oberlicht
Treppen:	Erd- bis Dachgeschoss geschlossene Podesttreppe, Holz, KG/Eingang Beton, Spitzboden einfache Holz-Zugleiter

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbehälter im Kellergeschoss, Bauj. unbekannt, um 1990 (Funktion unbekannt), nebenstehender Brauchwasserbehälter mit 2 Solar-Kollektoren EG Fußbodenheizung, DG Flachheizkörper mit Thermostat, Bad EG Handtuchheizkörper

### 2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss: Steinzeug, teilweise hochwertiger Dachgeschoss: Laminat
Innenwände:	Glattputz mit hellem Anstrich, Sanitär Fliesen
Decken:	Glatt, mit hellem Anstrich
Elektroausstattung:	modernisiert, FI-Schalter vorhanden
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	Erdgeschoss: Waschtisch, Eck-Wanne, WC, Keramik, leicht gehoben
Küche:	Kochinsel, Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Kamin Erdgeschoss

---

## 2.3 Nebengebäude

Garage/Carport: nicht vorhanden

## 2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: Einfach  
Bewuchs: Rasen, geringfügig Büsche, Sträucher  
Einfriedung: 3 Seiten Lebendhecke, Holzelemente, Zufahrt Stahltor und Stahltür  
Bodenbelag: kleinteilige Steine Zufahrt, Zugang, PKW-Stellplatz

## 2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Kein Energieausweis,  
heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.  
Dämmung Wände, Decke KG und OG unzureichend.  
Fenster wirtschaftlich überaltert.

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: Gute Belichtung, Querlüftung, offene Raumaufteilung, Bad im EG  
Lichte Höhen: KG ca. 1,95 m ; EG 2,90 m, OG 2,25 m  
Modernisierungen: Teilmodernisierungen Sanitär Zu- und Ableitungen, Elektroanlage, Sanitärbereich, Wände, Böden, Decken Innenräume EG und DG  
Baumängel/Schäden: Außen (Anlage Fotos S. 20, 21):  
Unverschlossene Risse an den Außenwänden Giebel, Traufe, Sockel und teilweise beschädigte und fehlende Verfugungen.  
Unverschlossene Rissbildung Kaminzug Erd- bis Dachgeschoss.  
Innen (Anlage Fotos S. 22, 24-27):  
Umläufig aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss mit Putzabplatzungen an den Außen- und Innenwänden, Rostschäden an den Stahlträgern der Kellerdecke, Riss Kellerdecke unter Küche (Kochinsel).  
Öl-Zentralheizung wirtschaftlich überaltert, Funktion unbekannt.  
Terrasse EG/Küche Mängel durch eindringendes Schlagwasser.  
Badezimmer Schimmelbildung unterhalb/hinter der Fußleiste Wanne.  
Zargen der Innentüren Dachgeschoss zu schmal verbaut.  
Zustand: Es besteht Sanierungsbedarf.

- ▶ Es wurden im Erdgeschoss, im Rahmen einer privaten Modernisierung, Wände entfernt die ggf. zu einer Veränderung der Gesamtstatik geführt haben. Ebenfalls ist die Ursache für die hohe Feuchtigkeit/Nässe im Kellergeschoss näher zu untersuchen.  
Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Baustatiker und Bausachverständigen anzuraten.

---

## 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Velpke, Blatt 2104  
Auskunft zu Abt. II vom Amtsgericht v. 04.01.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

keine Eintragungen

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 Objekt wird durch einen Miteigentümer bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer.

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

### 3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. sie müssen sich in die Umgebung einfügen. Weiter entspricht das Grundstück dem § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA).

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Helmstedt vom 05.02.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung sind Erschließungskosten- und Straßenausbaubeiträge abgerechnet. Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Kein Denkmalschutz

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im Raum Helmstedt, mit räumlicher Nähe zu Wolfsburg, eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Velpke verfügt über eine gute Infrastruktur, das Wohnhaus mit rd. 116 m<sup>2</sup> wurde in den Innenräumen aufwendig modernisiert und entspricht heutigen Vorstellungen.

#### Schwächen

Das Objekt befindet sich als Eckgrundstück an einer Ortsdurchfahrtsstraße. Im Rahmen der Modernisierungen wurden im Bereich des Erdgeschosses Innenwände entfernt und Veränderungen vorgenommen, die ggf. einen statischen Einfluss auf das Gebäude ausüben. Im Kellergeschoss ist hohe Feuchtigkeit und Sanierungsbedarf erkennbar. Die energetischen Gebäudeeigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen, Fenster und Heizung sind wirtschaftlich überalter.

#### Chancen

Durch die Nähe zu Wolfsburg ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Nach fachgerechter Sanierung und Instandsetzung ist eine Werterhöhung anzunehmen.

#### Risiken

Neben dem Sanierungsbedarf im Kellergeschoss bestehen statische Risiken am Gebäude, mit der Annahme, dass die Kosten einer durchgreifenden Sanierung ggf. auch den anschließenden Gebäudewert nicht mehr decken.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

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

#### Vermietbarkeit

Es kann, nach ordentlicher Sicherung, Sanierung und Instandsetzung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte nur von einem durchschnittlichen Mietniveau auszugehen.

#### Marktgängigkeit

Die Angebote von gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Velpke und Nähe zu Wolfsburg ausreichend vorhanden.

Die Marktgängigkeit ist daher, mit Bezug zum vorgefundenen Gesamtzustand, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist zudem auch mit 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

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 125 €/m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei.

(Erhebungsstichtag 01.01.2024, Bodenrichtwertzone 00400304).

Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen, da seit dem Erhebungsstichtag 01.01.2024 keine Marktänderung innerhalb der Richtwertzone erfolgte.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Das Objekt befindet sich jedoch zum einen, gegenüber den Vergleichsgrundstücken, als Eckgrundstück unmittelbar an der Bundesstraße Richtung B188, Grafhorst, Oebisfelde und zum anderen unmittelbar angrenzend an die Richtwertzone 00403342, Dorfgebiet mit 90 €/m<sup>2</sup>. Eine weitere Lageanpassung ist vorzunehmen.

Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens gegenüber den Vergleichsgrundstücken ist eine Wertkorrektur mit - 15 % und aufgrund der Lageeigenschaft am Dorfgebiet mit weiteren - 5 % erforderlich und angemessen. Es ergeben sich - 20 % gegenüber dem Durchschnittswert.

Berechnung Bodenwert:  $125 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 100 \text{ €/m}^2 \text{ €}$

Flurstk. 206/29:  $381 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 38.100 \text{ €}$

---

## 5.3 Sachwertverfahren

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 2024, 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 mit 760 €/m<sup>2</sup> (5.4 Berechnungen).

### Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2010, Wohngebäude vom 4. Quartal 2023 mit 179,1 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 der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude aufgrund des Innenausbaus mit 6-8 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr  $(2024 + 25 - 70) = 1979$ .

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

### 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.

---

Das Objekt befindet sich innerhalb der durchschnittlichen Eigenschaften der zugrundeliegenden Vergleichsobjekte. Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 169.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,20.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2024

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2024. Die Daten sind aktuell, eine weitere Anpassung erfolgt hier nicht.

#### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung angesetzt.

#### 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 der Innenwände KG/EG mit ggf. nachträglich erforderlichen Einbau von Stahlträgern. Die Sanierung vorhandener Stahlträger im Kellergeschoss. Das Verfugen und verschließen von Rissen an der Außenfassade mit Sockel, einschl. Einrüsten.

Überprüfen der Ursachen für der Nässe Boden/Wand im KG, einschließlich deren Sanierung und Instandsetzung, sowie Austausch der Zentralheizung und Austausch von Türzargen im Dachgeschoss.

Der anzusetzende Wert kann nur durch eine Untersuchung mit anschließender Ausschreibung durch einen Bausachverständigen erfolgen. Es werden, Aufgrund der erheblichen Risiken, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung pauschal 30 % vom marktüblichen Sachwert angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt. Es ergeben sich 60.852 €.

Der Gesamtabzug erfolgt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur weiteren Marktanpassung.

## 5.4 Berechnungen

Es liegen keine Aufzeichnungen aus der Bauakte des Landkreis Helmstedt vor. Daher wurden die Maße von der Liegenschaftskarte abgegriffen und vor Ort mit Hilfe eines Laser-Distanzmessgerät plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber der Liegenschaftskarte 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>	1.01:	freistehendes Einfamilienhaus Keller-, Erd-, Dachgeschoss voll ausgebaut
<u>BGF-Berechnung:</u>	1.01:	9,50 m x 9,00 m = 85,5 x 3 Etagen = 256,5 = rd. 257 m <sup>2</sup>
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus	Standardstufe 1 = Wägungsanteil 23 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil 46 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil 22 % Standardstufe 4 = Wägungsanteil 9 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	1.01:	$(655 \times 0,23) + (725 \times 0,46) + (835 \times 0,22) + (1.005 \text{ €} \times 0,09)$ = 758,30 = rd. 760 €/m <sup>2</sup>
<u>Modernisierungen:</u>	unbekannt:	- umfangreich im Innenausbau, - elektrische Leitungen, Sanitär, Bodenbeläge, Innenwände und Innentüren = mittlerer Modernisierungsgrad
<u>Baujahr:</u>	unbekannt	um/vor 1900-1930, Gebäudealter > 70 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer 25 Jahre Fiktives Baujahr: 2024 + 25 - 70 = 1979

### Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche ist nicht bekannt. Diese erfolgt überschlägig über vorliegende Bruttogrundfläche und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

Wohn-/Nutzflächen	EG (85,50 m <sup>2</sup> x 0,80)	= 68,40
	DG (85,50 m <sup>2</sup> x 0,80 x 0,70 (Dachschrägen)	= 47,88
	Gesamt	= 116,28 = rd. 116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	KG 85,50 x 0,80 = 68,40	= rd. 68 m <sup>2</sup>

## Sachwertverfahren

Stichtag 01. Februar 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1.01	257 m <sup>2</sup>	760 €/m <sup>2</sup>	195.320 €	349.818 €
Summe	257 m <sup>2</sup>			349.818 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				= 349.818 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	25 J.	70 J.	-64%	349.818 € - 223.883 € = 125.935 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				130.935 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				+ 38.100 €
7. vorläufiger Sachwert				169.035 €
8. Marktanpassungsfaktor 169.035 x 1,20				169.035 € + 33.807 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 202.842 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale				- 60.852 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 141.990 €
12. Sachwert marktkonform, Volleigentum, lastenfrei				rd. 140.000 €

---

## 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 wird mit rd. 140.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem 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, Grafhorster Straße 11, 38458 Velpke beträgt zum Wertermittlungstichtag 01. Februar 2024

140.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 100 - 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 190.000 € bis 230.000 €. Die Angebote weichen nach Bauart, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser im Landkreis Helmstedt des Gutachterausschusses Stadt Braunschweig, Datenbasis 01.01.2024 mit Bezug zum Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup>, dem modifiziertem Baujahr 1979, Wohnfläche 116 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße =/< 400 m<sup>2</sup> und Standardstufe 2,0 des Bewertungsobjekts werden mit rd. 1.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 203.000 € (1.750 €/m<sup>2</sup> x 116m<sup>2</sup>). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt, ohne erforderliche Abschläge, rd. 203.000 € und liegt ohne objektspezifische Eigenschaften (Risiken aufgrund Baumängeln und -schäden) im mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

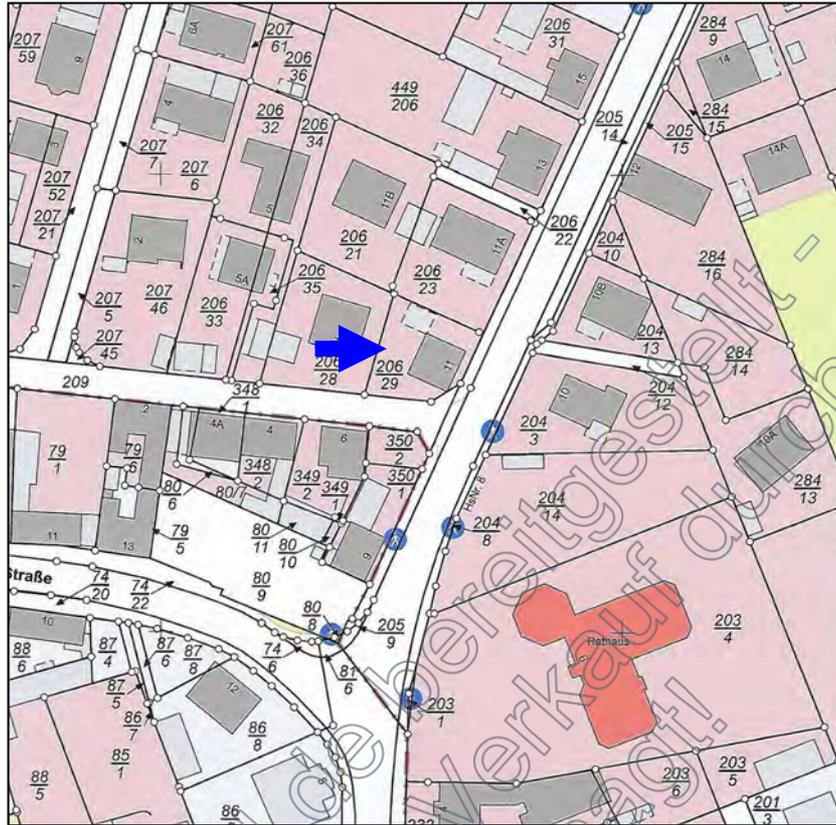
Braunschweig, 28.03.2023

---

Betriebswirt Olaf Thomas

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

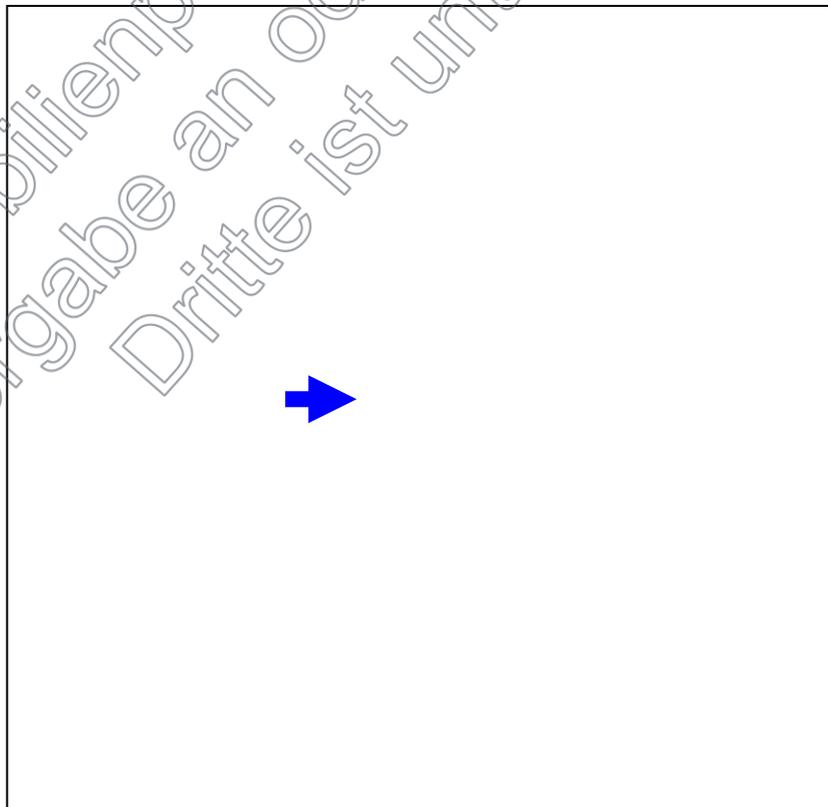
**Grundstück**



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



**Bodenrichtwertzone**



Quelle: © Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertzonen Velpke, Stand 01.01.2024 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg



Zugang und Gartenbereich Westen



Ansicht Rückseite / Hauseingang



Ansicht Süd-West / Terrasse



offene Risse über Hauseingang  
beispielhaft



offene Risse über Bad EG  
beispielhaft



offene Risse Fassade Norden  
beispielhaft



Nässe KG beispielhaft



Rost-/Schäden Stahlträger Decke KG beispielhaft



Zentralheizung KG wirtsch. überaltert



Treppe KG – Eingang



Treppe Eingang / EG



Flur / Wohnen offen, links Bad



Bad EG beispielhaft



Bad EG beispielhaft



Schimmel Bad/Wanne - Estrich



Kamin / Wohnen beispielhaft



offene Küche / Kochinsel beispielhaft



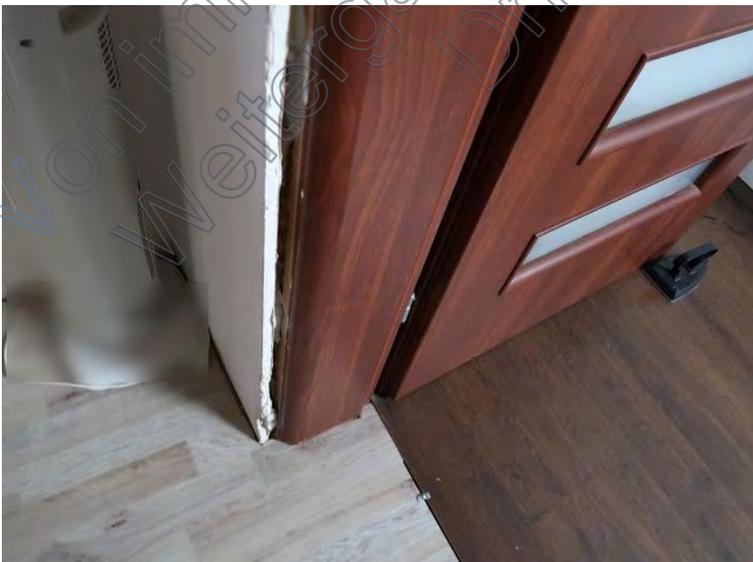
Ausgang zur Terrasse, Wassereintritt,  
Anschluss undicht / zu hoch



Flur / Treppe zum DG



Flur DG



Türzargen zu schmal



Laminatbefestigung DG beispielhaft



Spannungsrisse Kaminzug DG



Dachboden beispielhaft