

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!**

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Helmstedt Blatt 7610 unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS 8 K 25/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag: **31.08.2023**

Bebauung:

Einfamilien-Reihenmittelhaus und Nebengebäude, ehemaliges Stallgebäude.



Einfamilien-Reihenmittelhaus
Kleiner Katthagen 7, 38350 Helmstedt



Nebengebäude

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit lfd. Nr.1 rd. **128.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 28.11.2023
Das Gutachten umfasst gesamt 39 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Helmstedt 7610
------------------------	-------------------

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Helmstedt
Flur	9
Flurstück	2935
Gebäude- und Freifläche: Größe	Kleiner Katthagen 118 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung:

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Baujahr: um 1900
Wohnfläche ca.: rd. 147 m² (EG,OG,DG)

Nebengebäude, ehemals Stall

Baujahr: um 1900
Nutzfläche ca.: rd. 30 m²

Wertermittlungstichtag: 31.08.2023

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Das Objekt wird nach Angabe durch die Schuldnerin in dem Verfahren bewohnt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzanangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen
12. Wert des Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.

- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Liegen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:

Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt, Postfach 1420, 38334 Helmstedt
Auftrag	Beschluss vom 15.08.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1	Grundbuch von Helmstedt Blatt 7610 Gemarkung Helmstedt, Flur 9, Flurstück 2935 Gebäude- und Freifläche, Kleiner Katthagen, Größe 118 m ²
Geschäftsnummer	NZS 8 K 25/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.a.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung Teilnehmer der Ortsbesichtigung	31.08.2023 Die Schuldnerin dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag Qualitätsstichtag	31.08.2023, Tag der Ortsbesichtigung. 31.08.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter	Das Grundstück mit seinen Gebäuden ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe durch die Schuldnerin in dem Verfahren bewohnt. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.
Gewerbebetrieb	Es liegt eine Wohnnutzung/Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Verdacht auf Hausschwamm	Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.
Baubehördliche Beschränkungen:	Auskunft Stadt Helmstedt, Bauamt: <u>Auf Anfrage wurden keine Angaben zu anhängigen Verfahren gemacht.</u> Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt
Stadt Helmstedt

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Neubau von 4 Wohnhäusern - Baugenehmigung v. März 1998

- Einbau Ölheizung. Baugenehmigung v. 13.8.1973

Für den Dachgeschossausbau lag keine Baugenehmigung vor.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.** Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag vor.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Es wird unbestätigt von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Helmstedt Blatt 7610

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.ä. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen

Stadt/Ort Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Helmstedt ist die Kreisstadt im Landkreis Helmstedt mit ca. 24.500 Einwohnern, zwischen Elm und Lappwald gelegen.

Verkehrslage

Helmstedt liegt östlich, rd. 40 km entfernt von Braunschweig und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.

Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Schöningen 12 km, Wolfsburg ca. 35 km, Braunschweig ca. 40 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist vorhanden.

Autobahn: Mögliche Verbindung A2 in ca. 2 km Entfernung.

Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Umfangreiche Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Umfangreich über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

Ärztliche Versorgung

Umfangreicher in verschiedenen Fachrichtungen und mit Krankenhaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich in zentraler Nebenkernlage in Helmstedt, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Erdgeschoss über 2 Steigungen erreichbar, leicht höherliegend zur Straße, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 2935

Bebauung: Einfamilien-Reihenmittelhaus und Nebengebäude, ehemals Stallgebäude.
Grundstücksform: länglich, leicht abknickend in etwa rechteckig.
Größe: 118 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im Allgemeinen Vergleich. Auch im nahen Umgebungsbereich kleinere Größe im Vergleich.
Topographie: Keine bedeutsame Geländeversprünge mit auffälligem Höhenversatz in der Fläche. In etwa ebenes Gelände im Innenhofbereich.
Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde in Auszug übermittelt und eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 24.11.2022.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt: Stadt Helmstedt

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis: Gemarkung Helmstedt, Blatt 7610, Flur 9, Flurstück 2935, Kleiner Katthagen 7: Keine Baulasteintragung vorhanden.

4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen:

Es ist keine Eintragung als Denkmal vorhanden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
Es wird angeraten grundsätzlich aufgrund des Gebäudealters, Bauweise und Nachbarbebauung, Kontakt mit der Denkmalpflege aufzunehmen und evtl. Auflagen abschließend abzuklären.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Bürgerportal Stadt Helmstedt, veröffentlicht im Internet:

Ein Bebauungsplan: „Kleiner Katthagen“

Art der Festsetzungen: MI II o,4 0,6 g

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 24.11.2022.

Für das im Grundbuch eingetragene Sanierungsverfahren (siehe 4.1) sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, gemäß Auskunft der Stadt Helmstedt.

Es wird angemerkt, dass zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Beiträge fällig werden können.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Helmstedt Blatt 7610, Kleiner Katthagen 7 besteht aus dem Flurstück 2935, Flur 9, Gemarkung Helmstedt. Die Bebauung besteht aus einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einem Nebengebäude, ehemals Stallgebäude.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Einfamilien-Reihenmittelhaus

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	3.11 Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebaut Dachgeschoss.
Baujahr:	um 1900
Nutzung:	1 Wohnung.



Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss voll unterkellert.
 Erdgeschoss wohnen.
 Obergeschoss wohnen.
 Dachgeschoss ausgebaut in Wohnräume

Außenwände Mauerwerkkonstruktion o.ä.
 Fassade: Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich (Straßenseite),
 Wärmedämmverbundsystem (Hoffassade)
 Wärmeschutz einfacher, teils mittlerer Wärmeschutz. Teilbereich mit nachträglicher Dämmung.

Dach Satteldach mit Falzziegeleindeckung um 2013.
 Wärmeschutz Dämmung um 2013.

Fenster u. Außentüren Kunststoff-Fensterelemente isolierverglast.
 Einordnung Ausführung: vor 1995
 Haustür: Kunststoffelement, verglast.
 Einordnung Ausführung: mittel, 2017.
 Innentüren Holzkonstruktion furniert.
 Einordnung Ausführung: mittel.

Innenwände Mauerwerk, evtl. Fachwerk o.ä.
 Oberflächen: Tapete (Raufaser, Vlies, Muster), teils Paneele.

Deckenkonstruktion Ziegelkappendecke über dem KG, Holzbalkenkonstruktionen in den
 Geschossen angenommen, evtl. mit Einschub.
 Deckenflächen: Paneelverkleidung mit Downlighteinbau, Kunststoffpaneele,
 Trockenbauplattenverkleidung o.ä.

Treppen KG-EG massiv, EG-DG Holzkonstruktion, teils steiler, einfachere Ausführung.
 Fußböden Estrich: nicht bekannt.
 Bodenbelag: Fliesen, Laminat (auch Küche).
 Fliesen: Boden: Bad, Flur (älter, braun).
 Wand: Bad, deckenhoch

Sanitäreinrichtungen
 Bad EG: WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne.
 Ausstattung: einfacher, älter.
 Bad OG: WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche.
 Ausstattung: mittel, WC u. Waschtisch 2017.

Heizung Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper, 1 Kaminofen.
 Ausführung: mittel.

Sonstige technische Ausstattung
 Elektroinstallation Nutzungstypische Standartinstallationen, Downlighteinbau Teilbereiche
 Decken.
 Ausführung mittel, teils besser.

Grundrissgestaltung Nutzungstypische Gestaltung ohne Besonderheiten, DG geringe lichte
 Raumhöhe unter 2,40m.
 Balkon: nicht vorhanden.

Wärmeschutz,
 Annahmen Dach: 2013
 Außenwand: teils Ursprung teils vor 2013
 Fenster: um 1995
 Gesamt mittlere, teils einfachere Ausstattung.
 Gesamt Verbesserungen in Teilbereichen.

Durchgeführter Umbau
/ Modernisierung

Angabe Eigentümerin/Schuldnerin, nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:
Wohnhaus (Arbeiten überwiegend in Eigenleistung ab 2017)

- 2022 - Kaminofen eingebaut
- 2017 - Ausbau Dachgeschoss ausgeführt
 - Oberbeläge Boden, Wand, Decken erneuert.
 - WC und Waschtisch im Bad OG erneuert.
- 2013 - Dacheindeckung erneuert.
 - Heiztherme neu eingebaut.

5.4 Nebengebäude ehemals Stall

Entspricht Gebäudeart NHK: Kaltlager.

Baujahr: Annahme um 1900.

Nutzung: Lager, Abstellen o.ä.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Geschosse Erd- und Dachgeschoss

Konstruktion Massiv und Fachwerk.

Fassade: Putz und Holzfachwerk mit geputzten Gefachen

Wärmeschutz kein Wärmeschutz.

Dach

Pulldach

Fenster u. Außentüren

Tür/Tore: Türelemente Holzbrettkonstruktion, einfach.

Bodenbelag: Beton, einfache Holzdielen im DG.

Sanitäreinrichtungen Nicht vorhanden.

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Einfache Installation, Licht u. Steckdose.

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: Augenscheinlich nicht bedeutsam modernisiert.

Instandhaltung Ausreichend, geringer Instandhaltungsschaden.

Ausstattung Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere Ausstattung.



5.5 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohnhaus

- o DG: 2 Zimmer befinden sich im Umbauzustand, teils Rohbau. Vollständige Erneuerung des Ausbaus in diesem Bereich ist erforderlich.
- o Erforderliche Kleinreparaturen: Teils Anschlussbereiche Bodenbelag nicht fertiggestellt. Teils fehlende Fußleisten
- o KG: Sichtbar stärkere Ausblühungen und Putzablösungen in Wandbereichen. Baujahrtypische Erscheinungen, Kleinreparatur Wandflächen erforderlich. Darüber hinaus grundsätzlich berücksichtigt bei der eingeschätzten RND.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere

Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachverrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Wohnhaus: mittlerer Modernisierungsgrad. 9 Punkte
Nebengebäude nicht modernisiert

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohnhaus: mittlere, teils einfachere Ausstattung, nicht zeitgemäß
Standardstufe 1-3, im Mittel 2,3.
Nebengebäude: einfache Ausstattung.

5.6 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel
Außenwände: einfach, teils mittel
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach
Gesamt: Verbesserungen waren erkennbar.

5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 2935

Bebauung: Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse: Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasser, Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Zufahrt Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße EG um 2 Steigungen höhenversetzt, sonst in etwa ebenes Gelände/Hofbereich.
Befestigung Natursteinpflaster.
Einstellplätze nicht vorhanden.
Einfriedung Mauer ca. H.2,20 m angrenzende Grundstücke.
Terrasse siehe Hofbereich, Überdachung in einfacher Holzkonstruktion.
Gartengebäude u.a. Nicht vorhanden, siehe Nebengebäude.
Garten/Grünfläche Nicht vorhanden, siehe Hofbereich.
Instandhaltung Ausreichend gepflegt, mit Instandhaltungsstau in Teilbereichen.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
 je nach Einschränkungsgrad.

Berechnung BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,
 je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
<u>Wohnhaus</u>					
Kellergeschoss		8,47	8,02	67,93	67,93
Erdgeschoss		8,47	8,02	67,93	67,93
Obergeschoss		8,47	8,02	67,93	67,93
Dachgeschoss		8,47	8,02	67,93	67,93
Dachboden		0,00	0,00	0,00	
nicht angerechnet, da nicht nutzbar Höhe im First unter 1,25m.					
BGF =					271,72

Nebengebäude

Kellergeschoss	nicht unterkellert				
Erdgeschoss		8,40	2,20	18,48	
Dachgeschoss		8,40	2,20	18,48	
BGF =					36,96

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß der Raummittellmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): durchgeführt
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
 Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

Wohnfläche

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
						ohne Abzug da
Erdgeschoss						Aufmaß
1.01	Windfang	1,36	1,71	2,33	2,33	
1.02	Flur	1,33	2,17	2,89		
		2,26	1,33	3,01		
		-0,56	0,44	-0,25	5,65	
1.03	Flur 2/Hinterausgang	0,99	1,17	1,16	1,16	
1.04	Bad	2,24	1,74	3,90	3,90	
1.05	Küche	3,17	3,17	10,05	10,05	
1.06	Zimmer 1/wohnen	6,40	3,95	25,28	25,28	
Erdgeschoss					48,36	48,36

	Obergeschoss				
2.01	Flur	1,35	1,36	1,84	
		1,94	1,08	2,10	3,93
2.02	Bad	2,16	3,26	7,04	
		-0,56	0,42	-0,24	6,81
2.03	Zimmer 2	3,36	3,34	11,22	11,22
2.04	Zimmer 3	2,59	3,88	10,05	10,05
2.05	Zimmer 4	5,25	3,95	20,74	
		-1,46	1,32	-1,93	18,81
	Obergeschoss				50,82

Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.
 Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

3.01	Flur	2,05	4,47	9,16	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	2,05	0,95:2	0,97	10,14
3.04	Zimmer 5	2,14	2,96	6,33	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	2,03	0,93:2	0,94	7,28
3.05	Zimmer 6	3,33	3,99	13,29	13,29
	Dachgeschoss Wohnfläche				30,70
	Räume im Rohbau befindlich:				
3.02	Boden 1 (Um/Rohbau)	3,10	2,29	7,10	
		-0,57	0,57	-0,32	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,10	1,00:2	1,55	8,32
3.03	Boden 2 (Um/Rohbau)	3,43	2,29	7,85	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,43	1,00:2	1,72	9,57
	Dachgeschoss Nutzfläche				17,89

Dachgeschoss Flächen gesamt 48,60

Abschlag für fehlenden Ausbau Bodenraum 1+2 wird unter 14.1 Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnflächen

	m²
Erdgeschoss	48,36
Obergeschoss	50,82
Dachgeschoss	48,60
Summe:	147,77
gerundet	147,50

Die Wohnfläche wurde mit rd. 147,5 m² ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

Die zu bewertende Lage in Helmstedt.

Wohnnutzung: mittlere Stadtlage. Allgemein mittlere Lage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Einfamilien-Reihenmittelhaus	Baujahr um 1900
Alter ca.	älter 70 Jahre
DWG	70 Jahre
RND	25-30 Jahre im Mittel
Nebengebäude/ehemals Stall	Baujahr um 1900
Alter ca.	älter 60 Jahre
DWG	60 Jahre
RND	10 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Relative Bestimmung der Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag	

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	Einfamilien-Reihenmittelhaus			
Baujahr:	um 1900	Alter rd.:	älter 70	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1970-75	Mod. Alter	Jahre	
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.				

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungspunkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	9

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	9	Punkte			
Alter:	älter 70	Jahre	modifiziert um:	40	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			25-30	Jahre	

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäudestandard/Standardstufen Wohnhaus

Typ 3.11	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	5	18				23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		6	5			11
Innenwände und -türen	3	8				11
Deckenkonstrukt., Treppen	2	9				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung			9			9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	10	46	44	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	575	640	735	885	1105
----------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude: A					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.32		
Baujahr:	um 1900	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil			Anteil (€/m² BGF)
1	575	10	0,10		58
2	640	46	0,46		294
3	735	44	0,44		323
4	885	0	0,00		0
5	1105	0	0,00		0
Herstellungskosten:		100	1		675

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: B				
Gebäudeart:	Stall/Lager	Typ:	16.1	
Baujahr:	um 1900	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	350	50	0,50	175
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				175

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Einfamilien-Reihenmittelhaus	Nebengebäude ehem. Stall
Konstruktion		Massiv	Massiv u. Fachwerk
Geschosse		KG,EG,OG,DG ausgebaut	EG,DG
Nutzungsart		1 Wohnung	Abstellen,Lager
Baujahr -Ursprung	Annahme um:	um 1900	um 1900
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	älter 70	älter 60
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		30	10
NHK 2010 - Typ :		3.11	14.1
Anrechnung einfacher Ausbau durch Pauschalen Aufschlag nachfolgend.			
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilien-Reihenmittelhaus	Lager, ehem. Stall
Standardstufe		im Mittel 2,4	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		272	37
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	675	350
Anpassung:	0,9	608	175
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /Aug. 2023	1,783	1,783
	wohnen		
Summe:		294.754	11.545
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	25/70	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		64,00	83,00
entspricht	Faktor :	0,36	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		106.111	1.963
Zuzüglich besonderer Bauteile	Ausbau DG	0	0
Summe	Eingang	106.111	1.963
Vorläufiger Gebäudesachwert		106.111	1.963

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:	Grundbuch	Helmstedt	
	Blatt	7610	
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1	
	Flurstück	2935	
Größe, m²:		118	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	2935	9.440
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Einfamilien-Reihenmittelhaus		106.111
3.2	Nebengebäude ehem. Stall		1.963
3.3	Garage	nicht vorhanden	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		125.014
	Marktanpassungsfaktor :	1,15	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		143.739
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-10.000
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	133.739

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Helmstedt:

Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktbericht) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	80		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	125.014		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,30		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			Einfluß:
. Korrekturfaktor Wohnfläche	0,98		
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,95		
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,95		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,15		

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro :

Mängel und Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Der Abzug erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Unterscheidung ob grundsätzlich noch Funktionalität gegeben ist (dann Abzug alterswertgemindert) oder ohne Mängel- bzw. Schadenbehebung die Funktion und Nutzung nicht mehr gegeben scheint (dann Abzug 100%) .

Nachfolgend aufgeführte Mängel und Schäden, die keine exakten Kosten aufweisen, sind unter Modernisierungen/Renovierungen u.a. zu Erlangung der eingeschätzten RND berücksichtigt.

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohnhaus

o DG: 2 Zimmer befinden sich im Umbauzustand, teils Rohbau. Vollständige Erneuerung des Ausbaus in diesem Bereich ist erforderlich.	9.000
o Erforderliche Kleinreparaturen: Teils Anschlussbereiche Bodenbelag nicht fertiggestellt Teils fehlende Fußleisten	500
o KG: Sichtbar stärkere Ausblühungen und Putzablösungen in Wandbereichen. Baujahrtypische Erscheinungen, Kleinreparatur Wandflächen erforderlich. Darüber hinaus grundsätzlich berücksichtigt bei der eingeschätzten RND.	500
<u>Summe</u>	<u>10.000</u>

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 10.000 Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. Angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen. Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

Lfd. Nr. 1, Flurstück 2935:

Bauliche Außenanlagen: einfache vernachlässigte Anlage,
pauschal alterswertgemindert rd.: 7.500 Euro.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **mittlere Lage) 80,- €/m² für MI, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MD
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		MI.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	118 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen

Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe

Einschätzung: ohne weitere Anpassung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: lagetypisch, ohne weitere Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland	
Grundbuch:	Helmstedt	Blatt: 7610
Lfd. Nummer	1	Gemarkung: Helmstedt
Flur	9	Flurstück 2935
Nutzung	wohnen	Größe 118 m²
B-Plan	MI II 0,4 0,6	Wohnhaus, Nebengebäude
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :	80 W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert:	= 80	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert:	=	
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	= 80	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts		
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2023	31.08.2023
		x 1,00
Bewertungsgrundstück		
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
Lage	mittel	mittel x 1,00 B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel x 1,00
Nutzbarkeit	mittel	mittel x 1,00 B02
GFZ		mittel x 1,00 B02
Fläche (m²)		mittel x 1,00 B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land x 1,00
Vollgeschosse		2 x 1,00
Bauweise	mittel	mittel x 1,00
Nutzung:	W	W x 1,00 B04
Anpassungsfaktor gesamt:		x 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	80,00 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	-	0,00 EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	80,00 EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		80,00 EUR/m²
Grundstücksfläche:	=	118 m²
Bodenwert:		9.440 EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)					
Besichtigung:	Innen und Aussen				
Bewertungsobjekt, Lage	Helmstedt				
Bebauung	Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude				
Kellergeschoss	unterkellert	Modifiziertes Bauj. c.		1975	
Baujahr : um	1900	Alter in Jahren:		älter 70	
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 28	bei GND, Jahre:		70	
Wohnfläche, m² :	147,0	Standardstufe		2,3	
Bodenrichtwert, €/m² :	80	W			
Grundstücksgröße, m² :	118	Garage, Nebeng.: Nebengebäude			
Private Gartenfläche	nicht vorhanden				
Grundstücksmarktdaten 2023	Landkreis	Helmstedt			
Vergleichsfaktoren für	Reihenhäuser und Doppelhaushälften				
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)				
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	1.650	(einschl. evtl. pauschaler Marktanpassung)			
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor	
Grundstückslage	BRW allgem.	80	€/m²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		Helmstedt	1,00	
Grundstück :	Fläche, m² =	118	Mittelwert =	400	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			0,80	
	Zuschnitt	länglich, nutzungs- arttypisch		1,00	
Gebäude :	Konstruktion: überw. massiv Ausbau teils in Eigenleistung			0,95	
Li. Raumhöhe	Räume teils geringere lichte Höhe unter 2,40, Anpassg. fiktiv rd.:			0,98	
	Einschätzung SV: geringe Einschränkung				
Besonderheiten	Keine				1,00
Standardstufe	2,3	Korrekturfaktor G.-marktdaten:		0,90	
	Keller	unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00	
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt				
Modernisierung/ Schäden, Mängel	siehe modifiziertes Baujahr siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale			1,00	
Wohnfläche, m² :	147,0	über	Mittelwert von :	100	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			0,86	
Garage	Anzahl Garagen:	keine	Korrekturfaktor	0,975	
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,56		
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :				€/m²	
1.650	x	0,56	=		927
927	x	147,0	=		136.328
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Abzüglich :	10.000	=	126.328	Euro	
Vergleichswert, vorläufig :			126.328	Euro	
Aufschlag Nebengebäude u.a. Siehe Sachwert, 9.2 im Gutachten:				Euro	
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.					
Nebengebäude, ehemals Stall			2.000		
Zwischensumme			=	2.000 Euro	
Vergleichswert Summe =			128.328	Euro	

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt		
Einfamilien-Reihenmittelhaus	Stichtag:	31.08.23	
	Baujahr : modifiziert	1970-75	
	Wohnfläche:	147	m²
	Keller um	100	%
	Standardstufe	2,3	
	Garage	nicht vorhanden	
	Grundstücksgröße:	118	m²
	BRW: MI	80	€/m²
	Lage im Kreis:	2	
Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		Mittlere Werte	
Reihenäuser und Doppelhaushälften			
	Baujahr : modifiziert	1972	
	Wohnfläche: mittlerer Wert	100	m²
	Keller	100	%
	Standardstufe	2,5	
	Garage	1	
	Grundstücksgröße:	400	m²
	BRW:	70	€/m²
	Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 24.11.2022.

Für das im Grundbuch eingetragene Sanierungsverfahren (siehe 4.1) sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, gemäß Auskunft der Stadt Helmstedt.
Es wird angemerkt, dass zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Beiträge fällig werden können.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind die Eintragungen in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW u.a. Zu- und Abschläge bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft Bauamt: Stadt Helmstedt

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis: Gemarkung Helmstedt, Blatt 7610, Flur 9, Flurstück 2935, Kleiner Katthagen 7: Keine Baulasteintragung vorhanden.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Helmstedt Blatt 7610, Kleiner Katthagen 7 besteht aus dem Flurstück 2935, Flur 9, Gemarkung Helmstedt. Die Bebauung besteht aus einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einem Nebengebäude, ehemals Stallgebäude.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Nebenkernlage in Helmstedt, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand, durchschnittlich gepflegt, mit durchgeführten Modernisierungen in den letzten Jahren, in Teilbereichen, wie zuvor im Gutachten unter 5. und 10. näher beschrieben wurde.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend mittel, in Teilbereichen einfacher eingeordnet.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Räume im Umbau- bzw. nahezu Rohbauzustand. Nach Angabe wurden die Modernisierungsarbeiten ab 2017 überwiegend in Eigenleistung durchgeführt.

Mit rund 147m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Räume im Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss.

Das Nebengebäude und die Garagen sind augenscheinlich nicht modernisiert in einfacher baujahr- und nutzungstypisch einfacher Ausstattung in vernachlässigtem Zustand.

Das bebaute Flurstück ist länglich arttypisch geschnitten, ohne Gartenfläche und ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Es befindet sich ein Hofbereich zwischen den Gebäuden.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche als kleine Flächengröße einzuordnen, mit 118 m². Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Helmstedt als mittlere Lage im Landkreis Helmstedt eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 80,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 133.739 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 128.328 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 128.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Helmstedt 7610
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Helmstedt
Flur	9
Flurstück	2935
Gebäude- und Freifläche:	Kleiner Katthagen
Größe	118 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit lfd. Nr.1 rd. **128.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 28.11.2023

Sachverständiger

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRL etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen eingeschränkt Zeichnungen in der Bauakte vor.

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

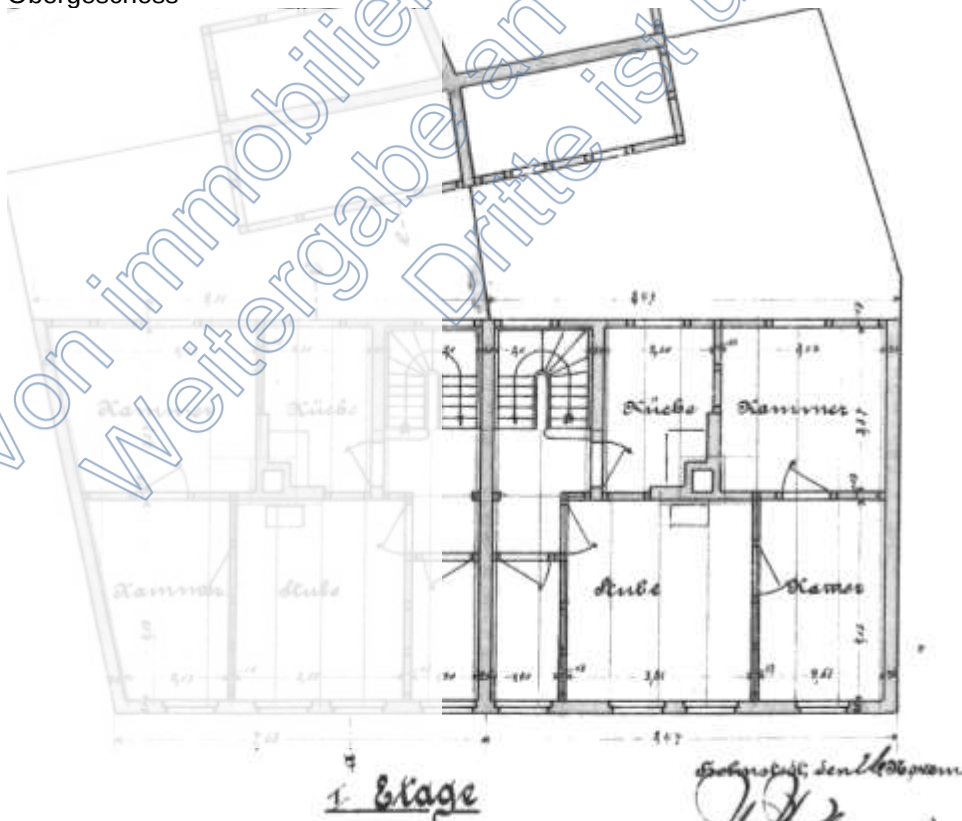
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

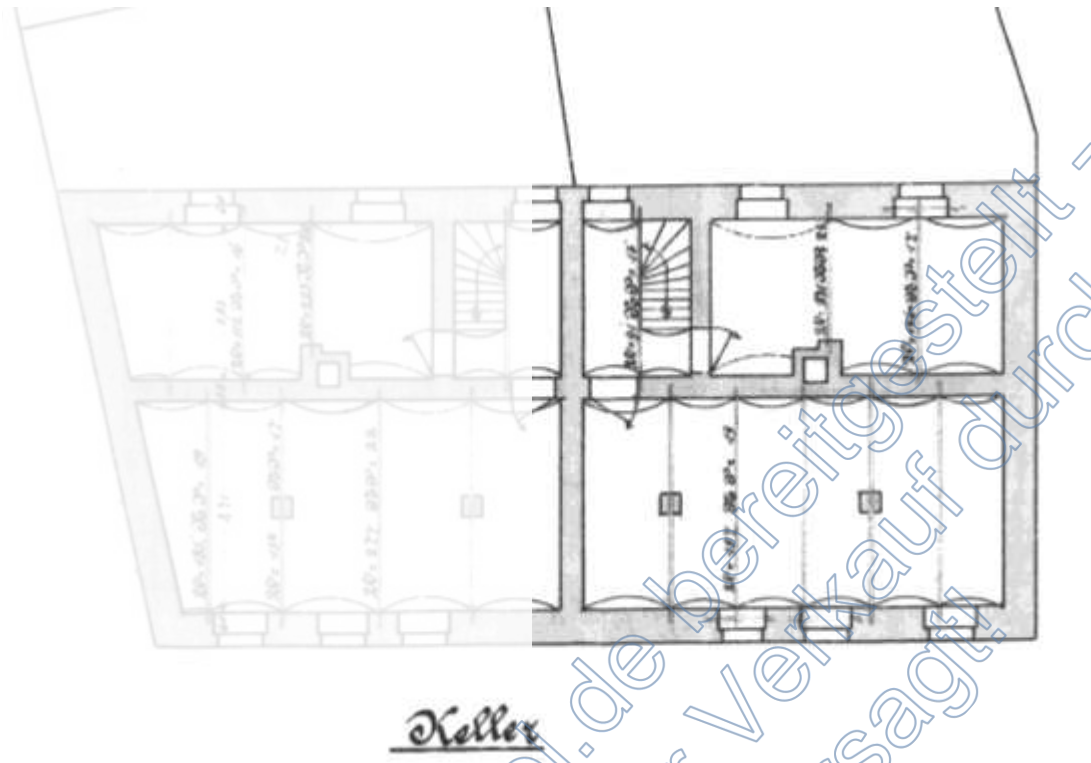
Erdgeschoss



Obergeschoss



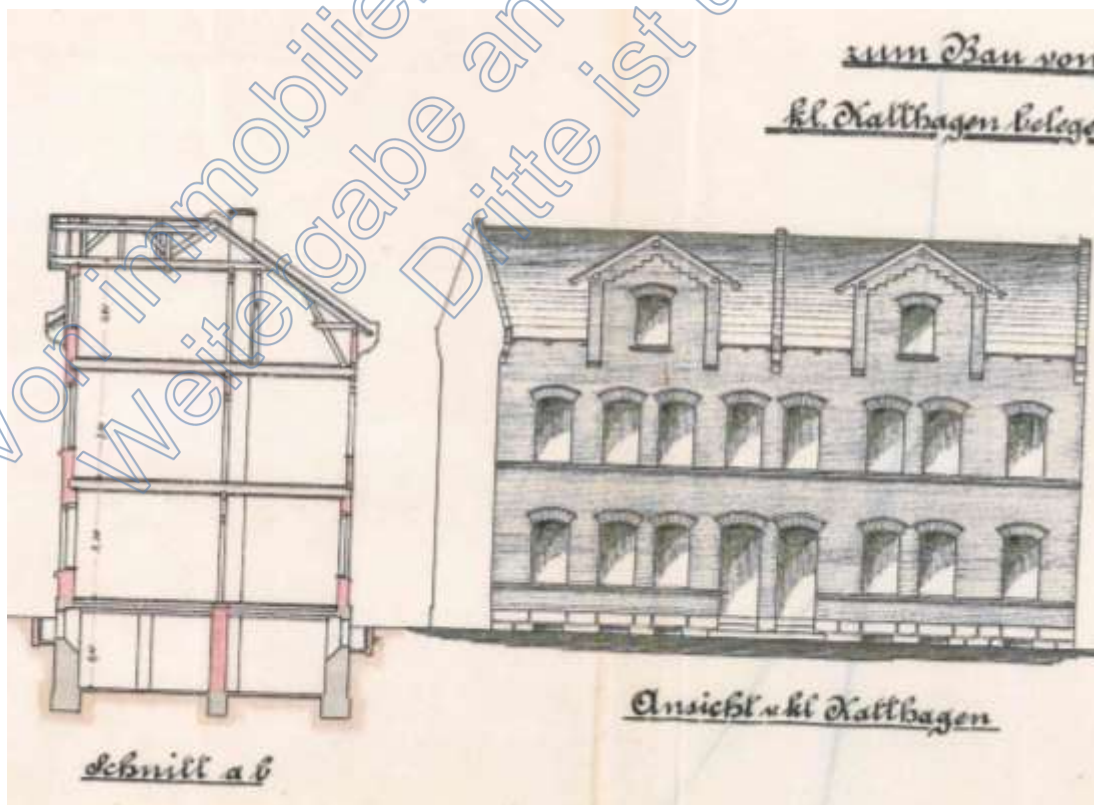
Kellergeschoss



Dachgeschoss

Ein Grundriss liegt in der Bauakte nicht vor.

Gebäudeschnitt u. Ansicht

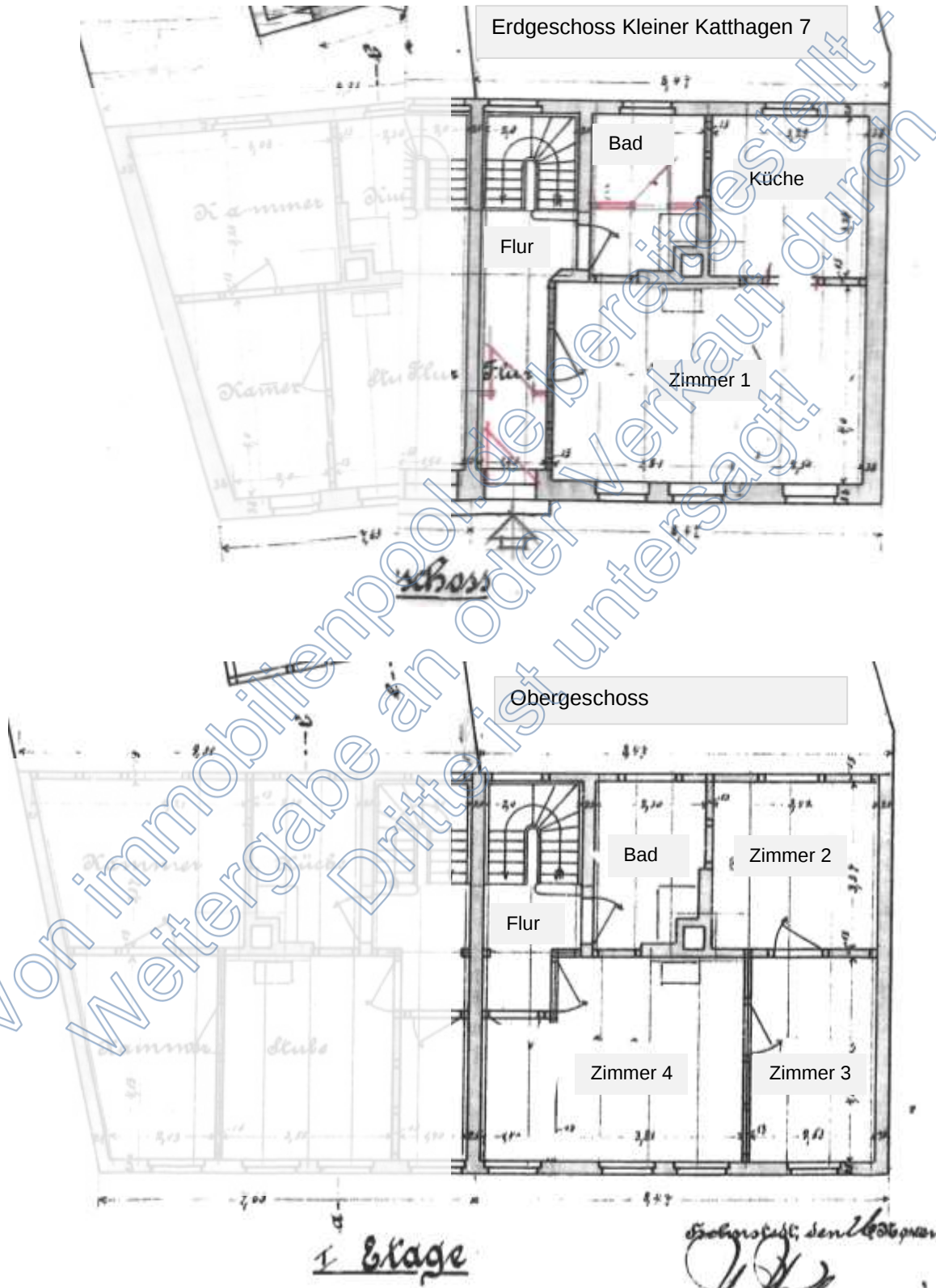


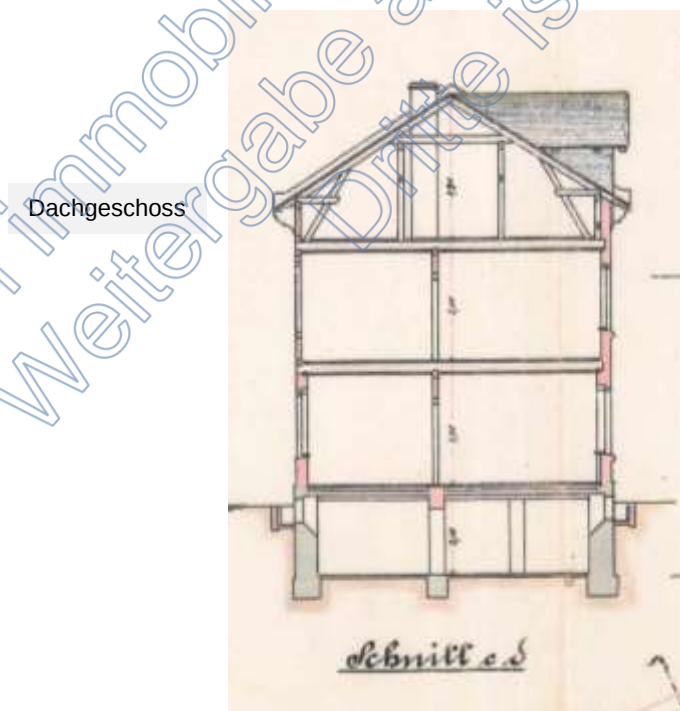
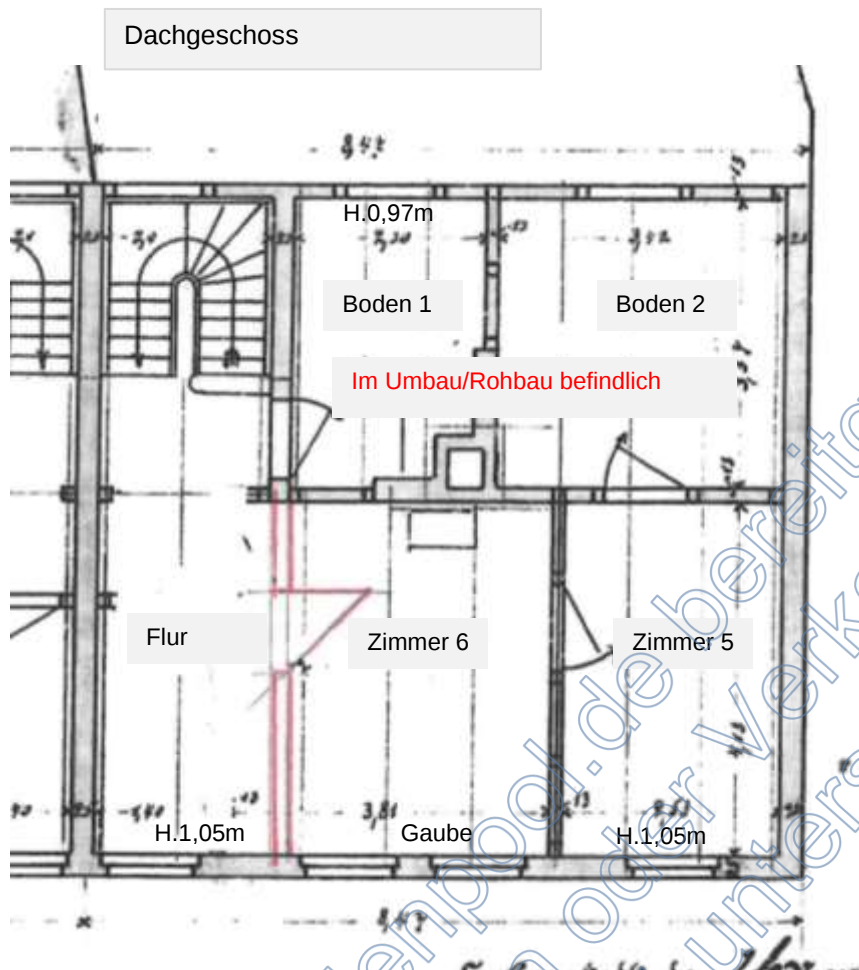


21. Sonstige Anlagen

Übersicht Bestand.

Grundriss Zeichnungen unmaßstäblich Bestand skizziert als Überblick
und Anlage zur Berechnung Wohnfläche.





22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Grundstücksübersicht, Südansicht Reihenhaus

Einfamilien-Reihenmittelhaus





Nebengebäude, ehemaliger Stall und Hoffläche





Überdachungskonstruktion



Befestigung Hoffläche