

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 - 3101

8 K 28 / 23

## GUTACHTEN

über den Marktwert



Reihenmittelhaus  
Wohldamm 5, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31. Januar 2024 rd.

**65.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

#### **Reihenmittelhaus auf Eigentumsgrundstück**

Das Wohnhaus wurde in 2 geschossiger Fachwerkbauweise, teilunterkellert und mit Satteldach erstellt und nachträglich durch Anbauten erweitert.

Das Gebäude ist standsicher, jedoch besteht Sanierungsbedarf und in den Innenräumen Restarbeiten und Renovierungsstau.

**Markt-/Verkehrswert**                      **65.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**            **31.01.2024**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Helmstedt, Blatt 9565, Gemarkung Helmstedt, Flur 7, Flurstück 2743, 139 m <sup>2</sup>
Eintragungen Abt. II	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Lage	Innenstadt
Konzeption	Einfamilien-Wohnhaus
Bauweise	Fachwerk, konventionell, teilunterkellert mit Satteldach, 5,5 Zimmer, ca. 107 m <sup>2</sup> Wohnfläche Nutzfläche KG rd. 15 m <sup>2</sup>
Baujahr	Wohnhaus unbekannt >/= 1900, Erweiterungen unbekannt, nach 1958
Ausstattung	einfach
<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 und Hausverwaltung erfolgt über Miteigentümer.</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. <b>Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet.</b>
<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.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	14
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23  
S. 24 - 29

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Fachwerk-Reihenmittelhaus auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Wohldamm 5 38350 Helmstedt
Grundbuch von	Helmstedt Blatt 9565
Gemarkung	Helmstedt
Flur	7
Flurstück, Größe	2743 , 139 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	28.12.2023
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 28/23
Wertermittlungsstichtag	31.01.2024 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätsstichtag	31.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung	31.01.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Frau XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Rechtsanwältin Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug 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 Sanierungsverfahren
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2023 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 2023

---

## 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: Helmstedt, Kreisstadt zwischen Braunschweig und Magdeburg. Ehemalige Universitäts- und Hansestadt im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg mit insgesamt rd. 28.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Westliches Stadtgebiet, anfahrbar über die Braunschweiger Straße. Die Lage ist als einfache Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, RB-Bahnanschluss, Flughafen in Braunschweig. Individualverkehr über B1, B244 und A2.

Erholungsflächen: Naturpark Elm-Lappwald, Freizeiteinrichtungen Helmstedt

Straßenausbau: Straße Kopfsteinpflaster, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußwege, keine PKW-Parkbuchten

Nutzung der Straße: Wohnen, 2-geschossige Block-/Reihenbebauung

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung

Himmelsrichtung: Ost-West Orientierung, Eingang vom Wohldamm/Westen

Immissionen: 30 km/h Zone, zum Ortstermin keine

Zuschnitt: unregelmäßig rechteckig, ca. 9 m breit, bis 21 m tief

Grundstücksgröße: 139 m<sup>2</sup>

Baugrund: nach Norden leicht abfallend, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein.

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, 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:	Grenzbebautes Fachwerkhaus, teilunterkellert, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut. EG: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstell/Heizung; DG: 2,5 Zimmer, Küche
Baujahr:	unbekannt, >= 1900, Umbau EG Garage 1958 (jetzt Bad), Anbauten/Erweiterungen Richtung Osten, Bj. unbekannt, nach 1958 (Bauanträge/Bauunterlagen liegen dem Bauamt Helmstedt nicht vor)
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 100 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 15 Jahre

### 2.2.1 Rohbau

Keller:	Ziegel, Ziegel-Mauerwerk
Außenwände:	Fachwerk, nachträglich WDVS / Kratzputz, Ausführung unbekannt
Decken:	Keller Ziegel-Kappendecke, EG-DG Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ausstieg Schornsteinfeger, Anbauten/Erweiterungen flachgeneigtes Bitumendach
Dachbekleidung:	Betonstein Braas, auf Lattung, Dämmung nicht erkennbar
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, unterschiedliche Baujahr ca. 1980-1990, teilweise Röllläden
Türen:	Holz Türen, Holzzargen, einfache Ausführung
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glaseinsatz, neuwertiger
Treppen:	Erd- bis Dachgeschoss geschlossene Wangentreppe, KG Beton, Spitzboden einfache Holz-Zugleiter

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbehälter im Erdgeschoss, Vaillant Brennwerttechnik, Einbau 1/2023. Flachheizkörper mit Thermostat über 2 Etagen, Bad EG Handtuchheizkörper

### 2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss: Steinzeug, Holzplatten, Laminat, Textil Dachgeschoss: PVC und Textil
Innenwände:	unterschiedliche farbige Tapeten, Sanitär Tapeten, Fliesen
Decken:	Tapete mit hellem Anstrich
Elektroausstattung:	Einfach, FI-Schalter nicht bekannt
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	Erdgeschoss: Waschtisch, Wanne, WC, Keramik, Standard
Küche:	Obergeschoss: Restmöbel ohne Wertansatz

---

## 2.3 Nebengebäude

Garage/Stellplatz: nicht vorhanden

## 2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: nur über Haupthaus erreichbar  
Bewuchs: Rasen, Büsche, Sträucher  
Einfriedung: umlaufend grenzbebaut  
Bodenbelag: kleinteilige Betonsteine mit einfachen Terrassenbereich

## 2.5 Energieausweis

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

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden: Deutlich aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss mit Putzabplatzung an den Außen- und Innenwänden, Rostschäden an den Stahlträgern der Kellerdecke.  
Unsachgemäße Reparatur von Schäden am Dachstuhl des Krüppelwalms, unfachmännischer Einbau der Haustür mit Restarbeiten, defekte und unvollständige Entwässerung der Dachrinnen und Fallrohre.

Grundrisslösung: Ungünstige Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung  
Bad im EG, Küche im OG, Durchgangszimmer und gefangene Räume

Lichte Höhen: KG ca. 1,80 m ; EG 2,06 m – 2,16 m ; OG 2,20 m

Modernisierungen: Haustür EG, Teilmodernisierungen der Sanitär Zu- und Ableitungen, Sanitärbereich Zeitraum unbekannt, zurückliegend.  
Gas-Zentralheizung neu 1/2023 mit Rechnungsnachweis

Zustand: Es besteht durchgreifender Renovierungsbedarf.

► Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

---

## 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Blatt 9565  
Auskunft zu Abt. II vom Amtsgericht v. 04.01.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr. 1: gelöscht  
Lfd. Nr. 2: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.  
Eingetragen am 05.07.2022  
Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft  
Ist angeordnet worden (8 K 28/23). Eingetragen am 25.09.2023

Zu lfd. Nr. 2: Das Objekt befindet sich im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Conringviertel“ vom 17.11.2021. Das Verfahren ist aktuell und in der Bodenwertermittlung entsprechend zu berücksichtigen (siehe 5.2 Bodenwertermittlung).

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 und Nr. 3 ist für die Marktwertermittlung als wertneutral einzustufen.

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

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

### 3.2 Verwaltung, Verträge

Das 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.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

---

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Stadt Helmstedt vom 11.03.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Helmstedt sind die Erschließungskosten abgerechnet. Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen, als auch Straßenbaubeiträge keine Beiträge von den Grundstückseigentümern erhoben.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist durch die Gebietsaufwertung jedoch mit einem Ausgleichsbetrag nach §§ 152 – 156 BauGB zu rechnen.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

Sanierungsgebiet:

Das Objekt befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Conringviertel“. Die Eintragung ist gültig, die Sanierung wird seit 2021 durchgeführt. Der Abschluss des Verfahrens ist nach Auskunft der Stadt Helmstedt nicht vor 2030 bis 2040.

Anmerkung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen gemäß § 144, 145 BauGB der Genehmigungspflicht.

U.a. auch wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen (z.B. Durchführung von Baumaßnahmen).

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im Raum Helmstedt eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell noch standsicher, verfügt über 5 Zimmer mit insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie einem Gartenteil und ist zur Selbstnutzung oder auch zur Vermietung geeignet.

#### Schwächen

Am Gebäude besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen von Kaufinteressenten. Teilweise sind Fenster, Zu- und Ableitungen, technische Anlagen und Ausstattungen wirtschaftlich überaltert oder mit verbleibenden Restarbeiten unfachmännisch ausgeführt.

Der Grundrissaufteilung ist durch die baulichen Erweiterungen ungünstig. Es bestehen Durchgangszimmer, die Küche befindet sich im Obergeschoss und das Badezimmer im Erdgeschoss. Das Grundstück ist zum Garten durch die Nachbarschaft grenzbebauet, diese Grenzmauern sind stark sanierungsbedürftig.

#### Chancen

In der Stadtlage ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben, jedoch aufgrund des Baujahres nur unter moderaten Bedingungen. Zukünftige Wertsteigerungen sind für vergleichbare Fachwerk-Gebäude aktuell nicht erkennbar.

#### Risiken

Neben dem Sanierungs- und Renovierungsbedarf besteht zusätzlicher energetischer Sanierungsstau mit der Annahme, dass die Kosten einer durchgreifenden Sanierung den anschließenden Gebäudewert nicht 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 Sanierung und Instandsetzung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte nur von einem moderaten Mietniveau auszugehen.

#### Marktgängigkeit

Die Angebote von gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Helmstedt 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.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich in dem Sanierungsverfahren „Conringviertel“. Nach Auskunft der Stadtplanung ist das Verfahren seit 2021 begonnen worden und wird voraussichtlich um 2030 bis 2040 aufgehoben.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung besonderer Vorschriften nach den § 152-156 BauGB zur Finanzierung der Sanierungskosten Ausgleichsbeträge erhoben werden. Die Ausgleichsbeträge bemessen sich regelmäßig in der Wertsteigerung des Bodenwertes eines Grundstücks, das durch die Sanierung entsteht. Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt der Aufhebung und damit der Bekanntgabe des Ausgleichsbetrages Eigentümer ist (§ 154 Abs.1 u.3 BauGB).

Für die Wertermittlung innerhalb des laufenden Sanierungsverfahrens, wie zum Stichtag, ist daher der Bodenrichtwert des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts zugrunde zu legen.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone 00400036 des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg und beträgt für die Lage, sanierungsunbeeinflusst 75 €/m<sup>2</sup>, Wohnhäuser (Erhebungsstichtag 01.01.2023).

Die Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber umliegenden Grundstücken mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Berechnung Bodenwert: Flurstk. 2743:  $139 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 10.425 \text{ €}$

## 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 2023, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brutto-Grundfläche (in die Umrechnungsfaktoren der Tabelle 1 und 2 der EK 377-1 2010-10 gem. Anlage 4-1 der ImmoWertV)</li> <li>- Kostenwert der NHK 2010 gem. Anlage 4 der ImmoWertV, ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten</li> <li>- Baupreisindex für Neubau, im Weiteren durch konventioneller Baupreisindex (BIP) (Preisindex) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100) gem. § 10 Abs. 2 ImmoWertV, unter Berücksichtigung der Preissteigerung für Bauaufschlag, insgesamt 17,3 Prozent</li> <li>- Kapitalwertfaktor (KWF)</li> <li>- Abnutzungsänderungsfaktor (ANF) = <math>\frac{100 - (100 - 10) \cdot \frac{100}{100}}{100}</math> (mit Restnutzungsdauer (RND) 99 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Umrechnungsbeitrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (AN) gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV gem. Anlage 4 ImmoWertV 2010)</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenrichtwert</li> <li>- Ertragskoeffizienten (m², Fläche Laube)</li> <li>- Anpassungskoeffizienten, z.B. wegen abweichender Ertragskoeffizienten (Bodenwert 1,2)</li> </ul>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pauschaler Wertansatz, z.B. für Hausanschließ, Pflanzungen, Einrichtung, Gartenmöbel, einfache Klettergerüste. Üblich sind 1.000 € bis 20.000 €</li> </ul>
vorläufiger Sachwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</li> </ul>

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert für den unterkellerten Teil mit 550 €/m<sup>2</sup> und für den nichtunterkellerten Teil mit 595 €/m<sup>2</sup>, Anbau Flachdach EG rd. 945 €/m<sup>2</sup> und Anbau Flachdach EG/OG von rd. 805 €/m<sup>2</sup>.

### Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 4.Quartal 2023 mit 161,3 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 mit 2-3 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr  $(2024 + 15 - 70) = 1969$ .

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.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 49.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,48.

**Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus/Doppelhaushälfte**  
Landkreis Helmstedt

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwert [€/m²]: 75

Vorläufiger Sachwert [€]: 49.000

Wohnfläche [m²]: 307

Restnutzungsdauer [Jahre]: 55

Standardstufe: 3/4

Lage im Landkreis: 2 (Lageindex: 0 bis 100)

Sachwertfaktor: 1,48

Statistikprobenbarkeit: Stichprobe: 106 Kauffälle

Markt	Min.	Max.	Median
Kaufpreise	07.11.2019	19.10.2023	20.05.2021
Bodenrichtwert [€/m²]	29	152	70
Restnutzungsdauer	13	70	51
Wohnfläche [m²]	26	149	110
Standardstufe	1,5	2,8	2,1

modBeschreibung

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 nicht.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden 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 erforderliche Sanierung der Stahlträger, Decke im Kellergeschoss und des Dachstuhls im Bereich des Krüppelwalm, sowie Instandsetzung des Türrahmens im Bereich der Haustür und eine Überprüfung und Instandsetzung der Dachrinnen.

Die Sanierung der Stahlträger im Kellergeschoss kann mit pauschal 1.500 €, die Sanierung des Dachstuhls mit pauschal 5.000 €, die Instandsetzung der Laibung Haustür mit 1.500 € und die Überprüfung und Instandsetzung der Dachrinnen, Fallrohre und Entwässerung mit 2.000 € erfolgen. Es ergeben sich pauschal rd. 10.000 €.

Es werden, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung, insgesamt pauschal 10.000 € angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

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

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

## 5.4 Berechnungen

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

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

<u>Standard:</u>	3.12: Reihenmittelhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
	3.32: Reihenmittelhaus Erd-, Obergeschoss, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert
	2.23: Anbau Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach
	2.33: Anbau Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach
<u>BGF-Berechnung:</u>	3.12: $3,30 \text{ m} \times 5,60 \text{ m} = 18,48 \times 3 \text{ Etagen} = 55,44 = \text{rd. } 55 \text{ m}^2$
	3.32: $5,60 \text{ m} \times 5,60 \text{ m} = 31,36 \times 2 \text{ Etagen} = 62,72 = \text{rd. } 63 \text{ m}^2$
	2.23: $3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} + 2,50 \text{ m} \times 1,80 \text{ m} = 16,50 = \text{rd. } 17 \text{ m}^2$
	2.33: $2,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 9,00 \times 2 \text{ Etagen} = 18 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil 45 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil 37 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil 18 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	3.12: $(505 \times 0,45) + (560 \times 0,37) + (640 \times 0,18) = 549,65 = \text{rd. } 550 \text{ €/m}^2$
	3.32: $(545 \times 0,45) + (605 \times 0,37) + (695 \times 0,18) = 594,20 = \text{rd. } 595 \text{ €/m}^2$
	2.23: $(865 \times 0,45) + (965 \times 0,37) + (1105 \times 0,18) = 945,20 = \text{rd. } 945 \text{ €/m}^2$
	2.33: $(735 \times 0,45) + (820 \times 0,37) + (940 \times 0,18) = 803,35 = \text{rd. } 805 \text{ €/m}^2$
<u>Modernisierungen:</u>	unbekannt, zurückliegend: - Teilaustausch Fenster, Haustür, Bad EG, Bodenbeläge - Austausch Gas-Zentralheizung 2023 2-3 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<u>Baujahr:</u>	unbekannt um/vor 1900, Gebäudealter > 70 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer 15 Jahre Fiktives Baujahr: $2024 + 15 - 70 = 1969$

### Wohn-/Nutzflächen:

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

Wohn-/Nutzflächen	$\text{EG } (66,67 \text{ m}^2 \times 0,80) + \text{DG } (58,84 \times 0,80) = 107,34 = \text{rd. } 107 \text{ m}^2$
Nutzfläche	$\text{KG } 18,48 \times 0,80 = 14,78 = \text{rd. } 15 \text{ m}^2$

## Sachwertverfahren

Stichtag 31.Januar 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI		Wert
3.12	55 m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	30.250 €	161,3	48.793 €	48.793 €
3.32	63 m <sup>2</sup>	595 €/m <sup>2</sup>	37.485 €	161,3	60.463 €	60.463 €
2.23	17 m <sup>2</sup>	945 €/m <sup>2</sup>	16.065 €	161,3	25.913 €	25.913 €
2.33	18 m <sup>2</sup>	805 €/m <sup>2</sup>	14.490 €	161,3	23.372 €	23.372 €
Summe	153 m <sup>2</sup>					158.541 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7						0 €
						= 158.541 €
3. Alterswertminderung						
Gebäude	RND	GND	linear			
Wohnhaus	15 J.	70 J.	-79%	158.541 €	- 125.247 €	= 33.294 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile Außenanlage gemäß Modell GAA						5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen						38.294 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums						+ 10.425 €
7. vorläufiger Sachwert						48.719 €
8. Marktanpassungsfaktor 48.719 x 1,48						48.719 € + 23.385 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei						= 72.104 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale						- 10.000 €
11. objektspezifischer Sachwert						= 62.104 €
12. Sachwert marktkonform, Volleigentum, lastenfrei						rd. 65.000 €

---

## 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. 65.000 € 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, Wohldamm 5, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungstichtag 31. Januar 2024

65.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 80 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 56.000 € bis 130.000 €. Die Angebote weichen, mit Baujahr, Bauart, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt zum Teil deutlich ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis Helmstedt des Gutachterausschusses Stadt Braunschweig, Datenbasis angepasst 01.01.2024 mit Bezug zum Bodenrichtwert 75 €/m<sup>2</sup>, dem modifiziertem Baujahr 1969, Wohnfläche 129 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße rd. 140 m<sup>2</sup> und Standardstufe 1,5 des Bewertungsobjekts werden mit rd. 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 85.000 € ( 800 €/m<sup>2</sup> x 107m<sup>2</sup>). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt, ohne erforderliche Abschläge, rd. 75.000 € und liegt in dem unteren Spannenbereich. Das ist durch den vorgefundenen Gesamtzustand, dem Gebäudealter und der Bauart, als auch der Grundrissaufteilung und dem geringen Grundstück gegenüber Vergleichsobjekten begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 20.03.2023

---

Betriebswirt Olaf Thomas

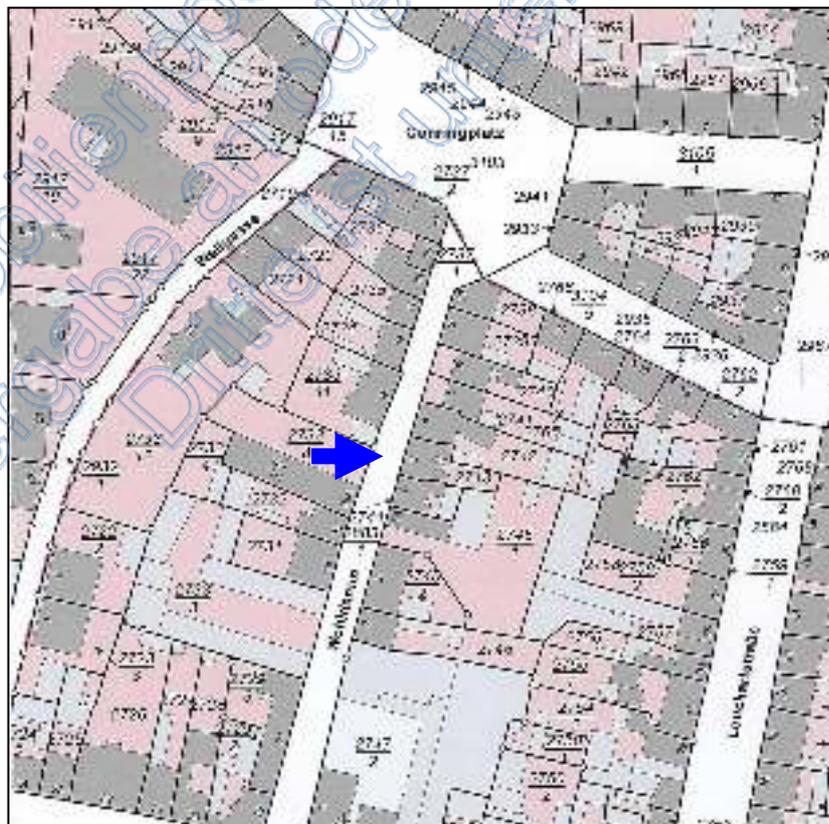
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Lage und Standort**



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

**Grundstück**



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







Ansicht Wohldamm



Ansicht Rückseite / Anbau EG



Ansicht Garten / Anbauten EG/OG



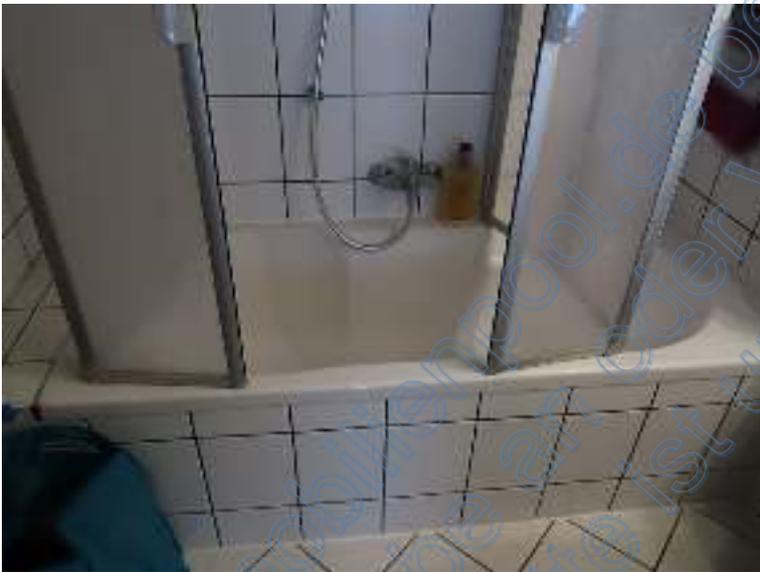
Haustürleibung beispielhaft



Haustür / Außenwand beispielhaft



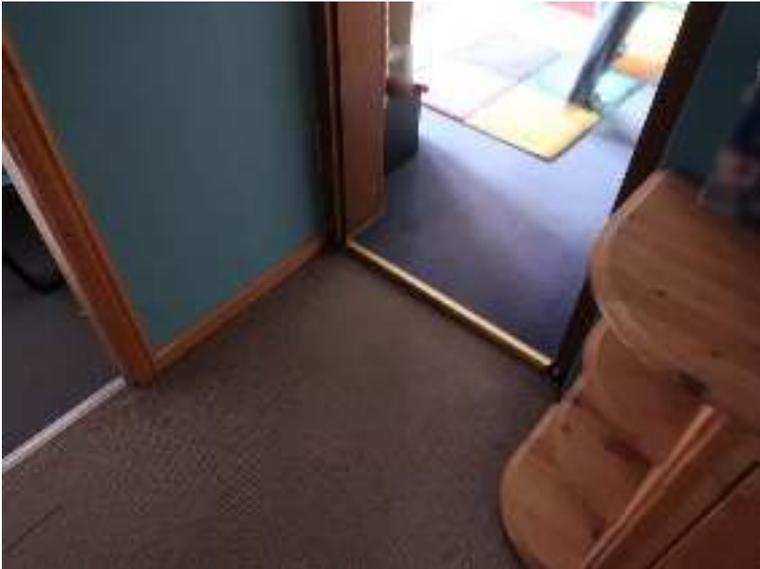
Flur EG / Bad



Bad EG beispielhaft



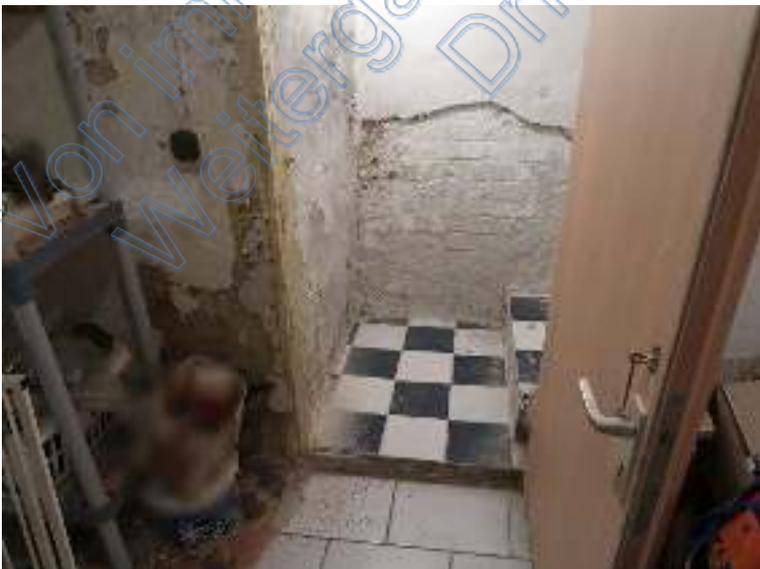
Räume EG beispielhaft



Räume / Böden OG beispielhaft



Dachstuhl, Reparatur mit Bauschaum



KG / Treppe beispielhaft



KG Raum beispielhaft



Decke KG beispielhaft



Durchrostung am Stahlträger KG