

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 Jerxheim Blatt 556 unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 8 K 35/23**

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: **07.02.2024**

Bebauung:

Wohngebäude, 2 Stallgebäude, gesamt in Fachwerkkonstruktion.

Es besteht Denkmalschutz als Gruppe baulicher Anlagen.



Wohngebäude mit 2 Stallgebäuden
Im Winkel 9, 38381 Jerxheim

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. 6.000 Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 16.05.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 50 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 556
---------------------	-------------------------

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Jerxheim
Flur	13
Flurstück	17/2
Gebäude- und Freifläche:	Im Winkel 9
Größe	674 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung:

Wohngebäude

Baujahr: um 1900

Wohnfläche ca.: 180 m²

Nebengebäude 1 (ehemals Stall)

Baujahr: um 1900

Nutzfläche ca.: 160 m²

Nebengebäude 2 (ehemals Stall)

Baujahr: um 1900

Nutzfläche ca.: 77 m²

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca.10 leerstehend. Der Eindruck bestätigt in etwa diese Angabe.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes. Insbesondere das größere Nebengebäude 1 konnte innen nur in kleinen Teilbereichen besichtigt werden, da der Zugang durch Müll- u. Hausratlagerung u.a. stark eingeschränkt wurde.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Angabe des zuständigen Bauamtes Landkreis Helmstedt:

Das Bewertungsgrundstück wird als Baudenkmal (Wohnhaus und Einfriedung) geführt und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen, gemäß §3 Abs.3 S.1 NDSchG.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtenauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
 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) bedarf 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 sonstige 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 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt, Postfach 1420, 38334 Helmstedt
Auftrag	Beschluss vom 17.01.2024 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1	Grundbuch von Jerxheim Blatt 556 Gemarkung Jerxheim, Flur 13, Flurstück 17/2 Gebäude- und Freifläche, Im Winkel 9, Größe 674 m ²
Geschäftsnummer	NZS 8 K 35/23
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	07.02.2024 Vertreter der Gläubigerin in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag Qualitätstichtag	07.02.2024, Tag der Ortsbesichtigung. 07.02.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter
Nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungstichtag seit ca. 10 Jahre leerstehend.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb
Es liegt eine Wohnnutzung mit Nebengebäuden vor. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich 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 direkter Hausschwammbefall erkannt.
Allerdings kann durch den offensichtlich unbeheizten jahrelangen Gebäudeleerstand und Einwirkung von Nässe und Feuchtigkeit ein Befall von holzzerstörenden Pilzen ua. grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Siehe dazu Pkt. 1.2. im Gutachten.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Auf Anfrage des Sachverständigen wurden keine aktuell anhängigen bauordnungsrechtlichen Verfahren mitgeteilt. 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 Landkreis Helmstedt

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Wohnhaus Giebelverkleidung v. November 1980.
- Wohnhaus Fassadenverkleidung v. November 1980.

Die Genehmigungsplanungen der Gebäude u.a. liegen nicht vor. Nach Mitteilung liegen keine umfangreichen Unterlagen 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 nicht vor.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung nicht besteht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Jerxheim Blatt 556

Detailliert siehe A. Kurzzangaben 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.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Jerxheim gehört zur Samtgemeinde Heeseberg und liegt im Landkreis Helmstedt.

Verkehrslage

Jerxheim liegt rd. 20 km entfernt von Helmstedt und besitzt mäßige Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.

Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls eingeschränkte Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Schöningen ca. 8 km, Schöppenstedt ca.12 km, Helmstedt ca. 20 km,
Braunschweig ca. 38 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist nicht vorhanden. Ausweichen auf Helmstedt.

Autobahn: Mögliche Verbindung A2 in ca. 22 km Entfernung.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nur sehr eingeschränkt vorhanden, ausweichen auf Schöningen oder Helmstedt.

Ärztliche Versorgung

Sehr eingeschränkt vorhanden. Für verschiedenen Fachrichtungen ausweichen z.B. nach Helmstedt, dort mit Krankenhaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich von Jerxheim, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung ehemalige Hofanlage, Wohngebäude teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt über Flurstück 17/3, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 17/2

Bebauung: Wohngebäude, 2 Stallgebäude, gesamt in Massiv- und Fachwerkkonstruktion. Es besteht Denkmalschutz als Gruppe baulicher Anlagen.

Grundstücksform: länglich, unregelmäßig nach Osten zulaufend.

Größe: 672 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich und des nahen Umgebungsbereichs.

Topographie: Keine bedeutsame Geländeversprünge mit auffälligem Höhenversatz in der Fläche. In etwa ebenes Gelände im weiteren Verlauf.

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreten und Befahren bei Reparaturarbeiten)...

Gemäß Bewilligung vom 03. März 1987.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 18/21) Eingetragen am 04.06.2021

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 Landkreis Helmstedt:

Es sind zu Gunsten und zu Lasten das nachfolgenden Flurstücks Baulasten eingetragen:

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Jerxheim, Flur 13, Flurstück 17/2

Baulastenblatt Nr. 60

Art der Baulast: Grenz-/Abstandsbaulast Teilfläche gem. §9 Abs. 2 NBauO (gekürzt wiedergegeben)

Belastet: Flurstück 17/1

Baulastenblatt Nr. 61

Art der Baulast:

1. Abstandsbaulast gem. §9 (2) NBauO (gekürzt wiedergegeben)

Belastet: Flurstück 17/1

2. Geh- und Fahrrecht gem. §9 (2) NBauO (gekürzt wiedergegeben)

Belastet: Flurstück 17/1. Begünstigt: Flurstück 17/2 (neu gebildete Teilfläche).

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Angabe des zuständigen Bauamtes Landkreis Helmstedt:

Das Bewertungsgrundstück wird als Baudenkmal (Wohnhaus und Einfriedung) geführt und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen, gemäß §3 Abs.3 S.1 NDSchG.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Helmstedt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Einordnung nach § 34 BauGB

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. ist nicht im Grundbuch eingetragen.

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 Jerxheim Blatt 556, Im Winkel 9 besteht aus dem Flurstück 17/2, Flur 13, Gemarkung Jerxheim. Die Bebauung besteht aus einem Ein- bis Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäude, ehemals Stall: Als ehemaliger Teil einer großen Hofanlage, die nachträglich abgetrennt wurde.

Es besteht Denkmalschutz, geführt als Baudenkmal (Wohnhaus und Einfriedung) und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß §3 Abs.3 S.1 NDSchG.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Wohngebäude wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Nebengebäude konnten innen nur sehr eingeschränkt in kleinen Teilbereichen besichtigt werden, aufgrund des stark verwilderten Zustands.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Ein- bis Zweifamilienhaus in Massiv- und Fachwerkkonstruktion

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung
Gebäudeart NHK: Typ 1.12, freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ohne Ausbau.
Baujahr: Annahme um 1900
Nutzung: wohnen
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss voll unterkellert.
Erdgeschoss wohnen.
Obergeschoss wohnen.
Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Außenwände Fachwerk- und Mauerwerkkonstruktion.

Fassade: Kellersockel mit Natursteinmauerwerk, sonst Holzfachwerk sichtbar mit ungeputzten Mauerwerkgefachen.

Wärmeschutz einfach ohne bedeutsame nachträgliche Dämmung.

Dach Satteldach mit Hohlziegeleindeckung, vermörtelt

Wärmeschutz Dämmung: ungedämmt.

Fenster u. Außentüren Holzelemente, einfachverglast.
Einordnung Ausführung: vor 1985

Haustür: Holzelement, einteilig.
Ausführung: ursprungsähnlich, einfach.

Kellereingang: Kunststoffelement, einteilig.
Ausführung: einfach.

Innentüren Rahmen-Füllungskonstruktion.
Ausführung: einfach.

Innenwände Massiv u. Fachwerk o.ä.

Oberflächen: Raufasertapete, Putz.

Deckenkonstruktion Holzbalkenkonstruktionen, Ziegelkappendecke über KG.

Deckenflächen: Putz, Raufasertapete.



Treppen	KG-DG Holzkonstruktion, steiler, ausgetretene Stufen. Ausführung: ursprungsähnlich.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Bad/Flur ohne, EG Teppichboden, Küche PVC.
Fliesen:	Boden: nur Spaltklinkerbelag im Flur u. EG Bad. Wand: Bad Teilbereich Badewanne.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne, Dusche. Ausstattung: einfachst.
Bad OG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: einfachst.
Heizung	Ölzentralheizung mit 4 Öltanks (geschätzt 750-1000L), Plattenheizkörper. Ausführung: einfach.
Elektroinstallation	Standardinstallation Licht und Steckdosen, veraltet, 2-adrig. Ausführung vor 1985.
Grundrissgestaltung	EG-OG gut nutzbare lichte Raumhöhen um 2,40 m.
Balkon:	Nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	
Dach:	vor 1980
Außenwand:	ursprungsähnlich vor 1980
Fenster:	vor 1980
Gesamt ohne bedeutsame nachträgliche Verbesserungen.	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
Angaben der Beteiligten liegen nicht vor. Wohnhaus KG: teils nachgemauert mit KSL-Mauerwerk. Sonstige signifikante Modernisierungen, insbesondere in den letzten 10-15 Jahren waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.	
Instandhaltung	Stark vernachlässigt, umfassender Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.
Besonderheit	Die nördliche Gebäudeseite befindet sich nahezu direkt auf der Grundstücksgrenze. Hier sind Fensteröffnungen zum Nachbarflurstück eingebaut. Klärung mit dem Bauamt ist erforderlich, ob hier entsprechende Auflagen bezüglich Grenzabstand, Brandschutz o.ä. eingehalten werden müssen.

5.4 Nebengebäude 1, ehemals Stall

Besichtigung:	<u>Außenbesichtigung, sehr eingeschränkte Innenbesichtigung.</u>
Gebäudeart NHK:	Einordnung Typ 16.1 Kaltlager, ehemaliger Stall.
Baujahr:	Annahme um 1900.
Nutzung:	Lager-/Abstellen.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Lager- Abstellräume.
Dachgeschoss	Lager- Abstellräume.
Außenwände	
EG Massiv, DG Fachwerkkonstruktion, ausgemauert, Mauerwerk.	
Fassade:	ungeputzt, sichtbares Mauerwerk.



Wärmeschutz	einfach ohne Dämmung.
Dach	Pult mit Krepfziegeleindeckung.
Wärmeschutz	Dämmung: ungedämmt.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, Holzbrettkonstruktionen, teils einfachverglaste Fenster. Einordnung Ausführung: einfach
Eingangstür:	Holzbrettkonstruktion. Einordnung: einfach.
Innentüren	Nicht vorhanden.
Innenwände	Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Putz o. rohes Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion.
Deckenflächen:	unverkleidet.
Bodenbelag:	Beton, Ziegel-, Betonverbundsteinpflaster o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	nicht vorhanden.
Elektroinstallation	nicht bekannt, teils Leitungen außen sichtbar verlegt.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
	Es liegen keine Angaben vor. Augenscheinlich nicht modernisiert, ursprungsähnlicher Zustand.
Instandhaltung	Stark vernachlässigt, Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.5 Nebengebäude 2, ehemals Stall o.ä.

Besichtigung:	<u>Außenbesichtigung, sehr eingeschränkte Innenbesichtigung.</u>
Gebäudeart NHK:	Einordnung Typ 16.1 Kaltlager, ehemaliger Stall.
Baujahr:	Annahme um 1900.
Nutzung:	Lager-/Abstellen.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20, soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Lager- Abstellräume.
Dachgeschoss	Lager- Abstellräume.
Außenwände	Mauerwerk, Fachwerkkonstruktion ausgemauert,
Fassade:	ungeputzt, sichtbares Mauerwerk.
Wärmeschutz	einfach ohne Dämmung.



Dach	Satteldach mit Krepfziegeleindeckung.
Wärmeschutz	Dämmung: ungedämmt.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, Holzbrettkonstruktionen, teils einfachverglaste Fenster. Einordnung Ausführung: einfach
Eingangstür/Tor:	Holzbrettkonstruktionen. Einordnung: einfach.
Innentüren	Nicht vorhanden.
Innenwände	nicht vorhanden.
Oberflächen:	Putz o. rohes Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion.
Deckenflächen:	unverkleidet.
Bodenbelag:	Beton, Ziegel-, Betonverbundsteinpflaster o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	nicht vorhanden.
Elektroinstallation	nicht bekannt.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es liegen keine Angaben vor. Augenscheinlich nicht modernisiert, ursprungsähnlicher Zustand.
Instandhaltung	Stark vernachlässigt, Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude überwiegend in einem baulich standsicheren Zustand. Die Nebengebäude müssen allerdings zur Sicherheit auf ihre ausreichende statische Tragfähigkeit überprüft werden.

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus

- o Fassade: Fachwerk, Holzbauteile verwittert u. teils beschädigt, evtl. Fäulnis-schäden, Mauerwerk Teilreparaturen. Mindestreparaturen zur Erlangung der RND.
- o Hauseingangstreppe wirkt baufällig, mind. reparaturbedürftig. Mindestreparaturen zur Erlangung der RND.
- o KG: 1 Stahlträger in Decke eingebaut, wirkt nicht fachgerecht.
- o DG: Insektenbefall in Teilbereich erkennbar, ob noch aktiv ist nicht bekannt, Prüfung erf. Pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter RND, erf. Modernisierungen u.a.
- o Dacheindeckung: überaltert, teils Fehlstellen, eindringende Nässe. Mindestreparatur i.R.d. RND Überwiegend berücksichtigt bei Einschätzung Restnutzungsdauer (RND)

Beschreibung Mindestmodernisierungen u. Sanierungen, Wertbeeinflussung

- o berücksichtigt nachfolgend durch Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a. :
- o OG+EG: Je ein Zimmer Deckenputz abgelöst durch eindringendes Wasser Schadensanierung ein Deckengefach erforderlich,
- o Fenster, einfachverglast, Scheiben teils gebrochen, Fäulnisschäden erneuerungsbeürftig.
- o Innentüren Rahmen u. Füllung, teils aufgequollen durch Nässeeinwirkung,
- o Böden, Wände u. Decken mit sichtbarer Nässe-/Feuchtigkeitseinwirkung, vermutlich durch längeren Gebäudeleertsand ohne Beheizung.
- o Böden in den Geschossen uneben, teils Absenkungen.
- o Wasserführende Leitungen mindestens prüfen, Funktionalität nicht klar, evtl. Frostschäden, Überalterung.

Zusätzliche Bewertung Sanierung:

- o EG: In Teilbereich der Außenwand, bodennah starke Nässeerscheinungen, teils bis ca. H. 60 cm. Ursache ist unklar.

Mindestmodernisierungen u. Sanierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten geringen RND:

Ausbau u.a. umfassend:
Berücksichtigt nachfolgend erforderliche Modernisierungen i.R.d. eingeschätzten RND.
Installationen: Elektro, Sanitär, Heizung, Fenster, Innentüren, Oberbeläge u.a.

Ausbau: Oberbeläge, Fenster, Türen, u. sonstige wie vor beschrieben.

Nebengebäude 1 (ehemaliges Stallgebäude)

Eingeschränkte Einschätzung da Innenbesichtigung nur in kleinem Teilbereich möglich war.

- o Zugang stark eingeschränkt durch Pflanzenwildwuchs. Holzbrettüren teils nicht zu öffnen.
- o Tragfähigkeit Decke und Dach muß mindestens überprüft werden.
Gesamt pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter geringer RND.

Nebengebäude 2 (ehemaliges Stallgebäude)

Eingeschränkte Einschätzung da Innenbesichtigung nur in Teilbereich möglich war.

- o Decke provisorisch abgestützt, Tragfähigkeit nicht mehr ausreichend gegeben.
- o Lagerung: Müll, Hausrat u.a. in dem Gebäude in mittlerem Umfang
Eine wirtschaftliche Sanierung erscheint nicht mehr gegeben. Wirtschaftlich überaltert.
Berücksichtigt bei RND und Sachwertermittlung unter 9.2.
Alle Gebäude betreffend:
- o Lagerung: Müll, Hausrat u.a. in den Gebäuden in mittlerem Umfang

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

Wohngebäude nicht modernisiert, 0 Punkte
Nebengebäude 1+2 nicht modernisiert

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß
Standardstufe: 1-2, im Mittel um 1,4.
Nebengebäude 1+2: einfache Ausstattung.
Standardstufe: einfacher 3.

5.7 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: einfach
Außenwände: einfach
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach
Gesamt: Verbesserungen waren nicht signifikant erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 17/2

Bebauung: Wohngebäude, 2 Nebengebäude ehemals Stall o.ä.

Es besteht Denkmalschutz als Gruppe baulicher Anlagen.

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

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

Ohne Gasanschluss im Gebäude

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich über Flurstück 17/3.

Höhenlage zur Straße in etwa höhengleich ohne auffälligen Höhenversatz.

Befestigung Betonverbundsteinpflaster in Teilbereichen.

Einstellplätze ausreichend vorhanden.

Einfriedung Teils Maschendrahtzaun, teils denkmalgeschützte Mauer, Holztor, zweiteilig.

Terrasse nicht vorhanden.

Gartengebäude u.a. Siehe Nebengebäude, einfache Abstellkonstruktionen.
 Garten/Grünfläche Maschendraht eingezäunter Bereich mit Beeten, ca. 5x12m, verwildert.
 Instandhaltung stark vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:
 Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen nicht 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,m ²	BGF,m ² Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		12,00	9,25	111,00	111,00
Erdgeschoss		12,00	9,25	111,00	111,00
Obergeschoss		12,00	9,25	111,00	111,00
Dachgeschoss		12,00	9,25	111,00	111,00
Dachboden		12,00	3,50	42,00	
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)		0,50	x	42,00	21,00
					465,00
				BGF gerundet ca.	465,00
Nebengebäude 1 (ehemals Stall)					
Kellergeschoss			nicht unterkellert	0,00	0,00
Erdgeschoss		13,00	5,08	66,04	
		4,55	9,58	43,59	109,63
Dachgeschoss		13,00	5,08	66,04	
		4,55	9,58	43,59	109,63
Dachboden				0,00	0,00
(ohne weitere Anrechnung da nur sehr eingeschränkt nutzbar)					
					219,26
				BGF gerundet ca.	220,00
Nebengebäude 2 (ehemals Stall)					
Kellergeschoss			nicht unterkellert	0,00	0,00
Erdgeschoss		(7,00+8,50):2	6,20	48,05	48,05
Dachgeschoss		(7,00+8,50):2	6,20	48,05	48,05
Dachboden				0,00	0,00
(ohne weitere Anrechnung da nur sehr eingeschränkt nutzbar)					
					96,10
				BGF gerundet ca.	96,00

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

- . Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): Wurde durchgeführt.
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte (soweit vorliegend)

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung.

Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche		Nutzung aktuell:		1 Wohnung	2 Wohnungen möglich	
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Flur	2,66	4,54	12,08		Aufmaß
		-1,02	2,34	-2,39	9,69	
1.02	Zimmer 1	4,24	3,95	16,75	16,75	
1.03	Zimmer 2	3,21	4,55	14,61	14,61	
1.04	Bad	2,26	3,98	8,99	8,99	
1.05	Kochen	2,26	4,00	9,04	9,04	
1.06	Zimmer 3	3,24	4,56	14,77	14,77	
1.07	Zimmer 4	4,25	3,95	16,79	16,79	
	Erdgeschoss				90,64	90,64
2	Obergeschoss					
2.01	Flur	2,66	4,42	11,76		Aufmaß
		-1,02	2,34	-2,39	9,37	
2.02	Zimmer 5	4,25	3,95	16,79	16,79	
2.03	Zimmer 6	3,24	4,55	14,74	14,74	
2.04	Bad	2,14	4,04	8,65	8,65	
2.05	Kochen	2,14	4,00	8,56	8,56	
2.06	Zimmer 7	3,27	4,35	14,22	14,22	
2.07	Zimmer 8	4,27	3,96	16,91	16,91	
	Obergeschoss				89,24	89,24
3	Dachgeschoss					
	<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>					
	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	Ausbau nur mit Bodenkammern, keine anrechenbare ausgebaut Wohnfläche.				0,00	
	Dachgeschoss				0,00	0,00
	Zusammenstellung Wohnflächen		m ²			
	Erdgeschoss		90,64			
	Obergeschoss		89,24			
	Dachgeschoss		0,00			
	Summe:		179,88			
	gerundet		180,00			

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 180 m²

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: Wohngebäude, 2 Nebengebäude. Es besteht Denkmalschutz als Gruppe baulicher Anlagen.

Die zu bewertende Lage in Jerxheim.

Wohnnutzung: mittlere Ortslage. Allgemein einfache 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

Wohngebäude Baujahr Annahme um 1900
 Alter ca. älter 70 Jahre
 DWG 70 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.)

Nebengebäude 1 ehemals Stall Baujahr: Annahme um 1900
 Alter ca. älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 5 Jahre im Mittel

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

Nebengebäude 2 ehemals Stall Baujahr: Annahme um 1900
 Alter ca. älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 0 Jahre, wirtschaftlich überaltert

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.

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 Den Tabellen, als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt evtl. auf 5 Jahre, bzw., wenn nach sachverständiger Einschätzung angemessen.

Ein- bis Zweifamilienhaus	Modernisierungsgrad:	0	Punkte
Baujahr	um 1900	Alter:	älter 70 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Wohnhaus					
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	0	Punkte			
Alter:	älter 70	Jahre	modifiziert um:	älter 70	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	10		Jahre		
Bauliche Maßnahmen (Reparaturen und sonstige) zur Erlangung d. eingeschätzten RND werden unter 10.1 Mängel u. Schäden berücksichtigt.					

Nebengebäude 1 (ehemals Stall)	Modernisierungsgrad:	0	Punkte
Baujahr	um 1900	Alter:	älter 60 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Nebengebäude 1					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	60	60	60	60	60
5 Jahre	55	55	55	55	55
10 Jahre	50	50	50	50	52
15 Jahre	45	45	45	47	51
20 Jahre	40	40	41	45	49
25 Jahre	35	35	38	42	48
30 Jahre	30	30	35	40	46
35 Jahre	25	27	32	38	45
40 Jahre	20	23	29	37	44
45 Jahre	16	20	27	35	43
50 Jahre	12	18	26	34	43
55 Jahre	10	17	25	33	42
≥60 Jahre	9	16	24	33	42
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	5		Jahre		
Bauliche Maßnahmen (Reparaturen und sonstige) zur Erlangung d. eingeschätzten RND werden unter 10.1 Mängel u. Schäden berücksichtigt.					

Nebengebäude 2 (ehemals Stall)	Modernisierungsgrad:	0	Punkte
Baujahr	um 1900	Alter:	älter 60 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	60	60	60	60	60
5 Jahre	55	55	55	55	55
10 Jahre	50	50	50	50	52
15 Jahre	45	45	45	47	51
20 Jahre	40	40	41	45	49
25 Jahre	35	35	38	42	48
30 Jahre	30	30	35	40	46
35 Jahre	25	27	32	38	45
40 Jahre	20	23	29	37	44
45 Jahre	16	20	27	35	43
50 Jahre	12	18	26	34	43
55 Jahre	10	17	25	33	42
≥60 Jahre	9	16	24	33	42
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	0		Jahre		
Herabgesetzte RND aufgrund des stark geschädigten Bauzustands.					
Überalterte Konstruktion, eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung ist nicht gegeben					

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 nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt, als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung.

Allerdings liegen in diesem Fall, aufgrund der besonderen Gebäudekonstellation als Teil ehemaliger Hofanlage, Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl nicht vor. Eine individuelle Anpassung weicht sehr von vergleichbaren typischen Ein- und Zweifamilienhausnutzungen ab. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Wie bereits zuvor erläutert wurde, sind in diesem Fall, aufgrund der besonderen Gebäudekonstellation als Teil ehemaliger Hofanlage, Auswertungen in etwa vergleichbarer Kauffälle nicht ausreichend vergleichbar. Eine individuelle Anpassung weicht sehr von vergleichbaren typischen Ein- und Zweifamilienhausnutzungen ab.

Auch aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands wird das Sachwertverfahren in diesem Fall als marktgerechtestes Verfahren eingesetzt.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption. Außerdem ist aufgrund des stark vernachlässigten Bauzustands ein Ertrag zurzeit nicht nachhaltig erzielbar.

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

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.12	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	23					23
Dächer	5	10				15
Außentüren und Fenster	11					11
Innenwände und -türen	11					11
Deckenkonstrukt., Treppen	3	8				11
Fußböden	1	4				5
Sanitäreinrichtung	3	6				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung	3	3				6
Summe:	60	40	0	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	570	635	730	880	1100

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude: A					
Gebäudeart:	Ein-/Zweifamilienhaus	Typ: 1.12			
Baujahr:	um/vor 1900	GND, Jahre: 70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m ² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m ² BGF)	
1	570	60	0,60	342	
2	635	40	0,40	254	
3	730	0	0,00	0	
4	880	0	0,00	0	
5	1100	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	596	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: B				
Gebäudeart:	Nebengebäude 1	Typ:	16.1	
Baujahr:	um/vor 1900	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Grundwert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	65	0,65	228
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				228

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 Grundstücksmarktdaten Gutachterausschuss ua.	
Gebäude		Ein- bis Zweifamilienhaus	Nebengebäude 1 ehemals Stall
Konstruktion		Fachwerk, massiv	Massiv, Fachwerk
Geschosse		KG,EG,OG,DG o.Ausbau	EG,DG
Nutzungsart		aktuell 1 abgeschl. Whg.	Abstellen,Lager
Baujahr - Ursprung		Annahme um: um/vor 1900	um/vor 1900
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter		Jahre	älter 70
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			älter 60
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		10	5
NHK 2010 - Typ :		1.12	16.1
Anrechnung einfacher Ausbau durch Pauschalen Aufschlag nachfolgend.			Kaltlager
Entspricht Gebäudetyp:		Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend	Lager
Standardstufe		1,7	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		465	220
Kostenkennwert €/m²		Faktor: 596	350
Anpassung:		1,05	626
Baupreisindex 2010 = 100/Feb.2024:		1,183	1,183
wohnen			
Summe:		344.249	59.209
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		10/70	5/60
Abschreibung linear, Angabe in %		86,00	92,00
entspricht Faktor :		0,14	0,08
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		48.195	4.737
Zuz. Bes. Bauteile; alterwertgemindert / Eingangstreppe		250	0
Summe		48.445	4.737
Vorläufiger Gebäudesachwert		48.445	4.737

Sachwertermittlung vereinfacht		(BGF x Kostenkennwert - Alterminderung.)		
Grundlage: NHK 2010, Grundstücksmarktdaten d. Gutachterausschusses ua.				
Nebengebäude 2 (ehem. Stall)		GND ca.	60	Jahre
Baujahr:		RND ca.	0	Jahre
Alter in Jahren =	älter 60	Alterswertminderung in %, linear =		
GND in Jahren =	60	100		
RND in Jahren =	0	Faktor = 0,00		
Berechnung Sachwert				
BGF, m²	Kosten €/m² BGF	Summe	Baupreisindex	Summe, Euro
96,00	125	12.000	1,183	14.196
Alterswertmin,Fakt	0,000	x	14196	
Sachwert in Euro:				wirtschaftlich überalterte Konstruktion: 0

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Wohnbauland	
Nutzung: Wohnbauland		Grundbuch Blatt	Jerxheim 556
		Laufende Nummer	1
		Flurstück	17/2
Größe, m²:			674
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	17/2	20.220
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Ein- bis Zweifamilienhaus		48.445
3.2	Nebengebäude 1, ehemals Stall		4.737
3.3	Nebengebäude 2, ehemals Stall o.ä.		0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			81.402
Marktanpassungsfaktor :		1,01	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			82.010
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-76.000
Sachwert mit Marktanpassung:			ca. 6.010

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 Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
Bodenrichtwert	30	€/m²
Vorläufiger Sachwert gerundet:	81.402	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,40	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		<u>Einfluß:</u>
Korrekturfaktor Wohnfläche	1,01	
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,95	
Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,75	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,01	

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 Wertbeeinflussung gesamt
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen, pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

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:

	Wertbeeinflussung alterswertgemindert pauschal gerundet, Euro
Wohnhaus	
o Fassade: Fachwerk, Holzbauteile verwittert u. teils beschädigt, evtl. Fäulnis-schäden, Mauerwerk Teilreparaturen. Mindestreparaturen zur Erlangung der RND.	8.000
o Hauseingangstreppe wirkt baufällig, mind. reparaturbedürftig. Mindestreparaturen zur Erlangung der RND.	1.200
o KG: 1 Stahlträger in Decke eingebaut, wirkt nicht fachgerecht.	1.000
o DG: Insektenbefall in Teilbereich erkennbar, ob noch aktiv ist nicht bekannt, Prüfung erf. Pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter RND, erf. Modernisierungen u.a.	
o Dacheindeckung: überaltert, teils Fehlstellen, eindringende Nässe. Mindestreparatur i.F. Überwiegend berücksichtigt bei Einschätzung Restnutzungsdauer (RND)	8.000
<u>Beschreibung Mindestmodernisierungen u. Sanierungen, Wertbeeinflussung berücksichtigt nachfolgend durch Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.:</u>	
o OG+EG: Je ein Zimmer Deckenputz abgelöst durch eindringendes Wasser Schadensanierung ein Deckengefach erforderlich,	
o Fenster, einfachverglast, Scheiben teils gebrochen, Fäulnisschäden erneuerungsbeürftig.	
o Innentüren Rahmen u. Füllung, teils aaufgequollen durch Nässeeinwirkung,	
o Böden, Wände u. Decken mit sichtbarer Nässe-/Feuchtigkeitseinwirkung, vermutlich durch längeren Gebäudeleertsand ohne Beheizung.	
o Böden in den Geschossen uneben, teils Absenkungen.	
o Wasserführende Leitungen mindestens prüfen, Funktionalität nicht klar, evtl. Frostschäden, Überalterung.	
Zusätzliche Bewertung Sanierung:	
o EG: In Teilbereich der Außenwand, bodennah starke Nässeerscheinungen, teils bis ca. H. 60 cm. Ursache ist unklar.	
<u>Mindestmodernisierungen u. Sanierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten geringen RND:</u>	
Ausbau u.a. umfassend:	
Berücksichtigt nachfolgend erforderliche Modernisierungen i.R.d. eingeschätzten RND.	
Installationen: Elektro, Sanitär, Heizung, Fenster, Innentüren, Oberbeläge u.a.	

Ausbau:	Oberbeläge, Fenster, Türen, u. sonstige wie vor beschrieben.				
Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor	
			(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)		
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	pauschal in %		
180,00	1.600,00	288.000	80	0,20	= 57.600
	(€/m ² abgestimmt auf vorbeschriebene betroffene Bauteile)				

Nebengebäude 1 (ehemaliges Stallgebäude)

Eingeschränkte Einschätzung da Innenbesichtigung nur in kleinem Teilbereich möglich war.

- o Zugang stark eingeschränkt durch Pflanzenwildwuchs. Holzbrettläden teils nicht zu öffnen.
 - o Tragfähigkeit Decke und Dach muß mindestens überprüft werden.
- Gesamt pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter geringer RND.

Nebengebäude 2 (ehemaliges Stallgebäude)

Eingeschränkte Einschätzung da Innenbesichtigung nur in Teilbereich möglich war.

- o Decke provisorisch abgestützt, Tragfähigkeit nicht mehr ausreichend gegeben.
- o Lagerung: Müll, Hausrat u.a. in dem Gebäude in mittlerem Umfang
 Eine wirtschaftliche Sanierung erscheint nicht mehr gegeben. Wirtschaftlich überaltert.
 Berücksichtigt bei RND und Sachwertermittlung unter 9.2.

- o Lagerung: Müll, Hausrat u.a. in den Gebäuden in mittlerem Umfang
Wertbeeinflussung Gesamtsumme, Abzug geschätzt: 75.800
 (Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 76.000 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 Schädengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Zu Kostenangaben:

Die hier eingesetzten Kostenpauschalen können nur einen i.R.d. Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung, überschlägig eingeschätzte Wertanpassung wiedergeben und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

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:

- o Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- o 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 57:

Bauliche Außenanlagen: einfache Anlage,
pauschal alterswertgemindert rd.: 8.000 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 01.01.2024 = **mittlere Lage) 30,- €/m² für MD**, 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:		MD, §34 BauGB

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
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	=	674 m ²

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: größere Fläche, nur im vorderen nördlichen Bereich bebaubar gem. B-Plan, sonst Hausgarten. 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:	Jerxheim	Blatt:	556
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Jerxheim
Flur	13	Flurstück	17/2
Nutzung	wohnen	Größe	674 m ²
B-Plan	§34 BauGB		Wohnhaus, Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand

Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		30 MD	Erläut.
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	30	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	30	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2024	07.02.2024	x 1,00	B01

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 (m ²)		mittel	x 1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschoss		2	x 1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x 1,00	
Nutzung :	MD	W	x 1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 30,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00	EUR
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 30,00	EUR/m ²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		30,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :	=	674	m ²
Bodenwert :		20.220	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		
Bebauung	Ein- bis Zweifamilienhaus, 2 Nebengebäude		
Lage:	Jerxheim		
Kellergeschoss	Wohngebäude:	unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 1960
Baujahr :	um/vor	1900	Alter in Jahren: älter70
Restnutzungsdauer (RND):	RND,Jahre ca:	45570	bei GND, Jahre: 70
Wohnfläche, m² :		180,0	Standardstufe 1,4
Bodenrichtwert, €/m² :		30	MD
Grundstücksgröße, m² :		674	

Grundstücksmarktdaten 2023	Landkreis	Helmstedt
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)	
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	700	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)

	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)	Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem. 30 €/m²	bereits berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: Jerxheim	1,05
Grundstück :	. Fläche, m² = 674 Mittelwert = 800	
	. Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,96
	. Zuschnitt länglich, nutzungs- arttypisch	1,00
Gebäude :	. Konstruktion: massiv u. Fachwerk	siehe Standardstufe 1,00
Grundriss	. gefangener Raum, einfache Gestaltung	Anpassg. fiktiv rd.: 0,95
Standardstufe	1,4 Korrekturfaktor G.-marktdaten:	0,75
	. Keller unterkellert überwiegend	Einschätzg. SV: 1,00
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt	
Modernisierung/	. Nicht modernisiert 0 Punkte	1,00
	berücksichtigt auch unter Einordnung Standardstufe	
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wohnfläche, m² :	180,0 über Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	0,84
Garage	Anzahl Garagen: nicht vorhand.	Korrekturfaktor 0,975
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:	0,59

Daraus ergibt sich der Vergleichswert :				
	700	x	0,59	= 412 €/m²
	412	x	180,0	= 74.114
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich :	76.000	=	-1.886	Euro
Vergleichswert, vorläufig :			-1.886	Euro
Aufschlag Nebengebäude u.a. Siehe Sachwert, 9.2 im Gutachten:				Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.				
Nebengebäude, Kaltlager einfach			4.700	
Zwischensumme		=	4.700	Euro
Vergleichswert Summe =			2.814	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:		<u>Bewertungsobjekt</u>	
Ein-/Zweifamilienhaus	Stichtag:	07.02.24	
	BRW:	W 30	€/m ²
	Baujahr :	modifiziert um 1960	
	Wohnfläche:	180,0	m ²
	Grundstücksgröße:	674	m ²
	Standardstufe	1,4	
	Grad Unterkellerung in%, ca.	100	
	Lage im Kreis: Jerxheim	3	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten: Mittlere Werte

Ein- und Zweifamilienhäuser	BRW:	76	€/m ²
	Baujahr : modifiziert	1982	
	Wohnfläche: mittlerer Wert	140	m ²
	Grundstücksgröße:	800	m ²
	Standardstufe	2,5	
	Garage	1	
	Grad der Unterkellerung in%	76	%
	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 Grundbuches 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.

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichtes Helmstedt sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

16.2 Baulasteintragung

Einträge siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4. Rechtliche Gegebenheiten, 4.4 Baulasten

Es sind zu Gunsten und zu Lasten das nachfolgenden Flurstücks Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 60

Art der Baulast: Grenz-/Abstandsbaulast Teilfläche gem. §9 Abs. Belastet: Flurstück 17/1

Baulastenblatt Nr. 61

Art der Baulast: 1. Abstandsbaulast gem. §9, Belastet: Flurstück 17/1 2. Geh- und Fahrrecht

Belastet: Flurstück 17/1. Begünstigt: Flurstück 17/2 (neu gebildete Teilfläche).

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Baulasteintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, bzw. sind in den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits pauschal bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Jerxheim Blatt 556, Im Winkel 9 besteht aus dem Flurstück 17/2, Flur 13, Gemarkung Jerxheim. Die Bebauung besteht aus einem Ein- bis Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäude, ehemals Stall: Als ehemaliger Teil einer großen Hofanlage, die nachträglich abgetrennt wurde.

Es besteht Denkmalschutz, geführt als Baudenkmal (Wohnhaus und Einfriedung) und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß §3 Abs.3 S.1 NDSchG.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich von Jerxheim, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung.

Das Wohngebäude befindet sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren, aber stark vernachlässigten Zustand. Die beiden Nebengebäude konnten nur sehr eingeschränkt innen besichtigt werden. Hier sind teils Abstützungen vorgenommen, die auf nicht ausreichende Tragfähigkeit in diesem Bereich hindeuten. Es wird grundsätzlich eine Überprüfung angeraten, auch aufgrund des jahrelangen Gebäudeleerstands.

Weiterhin besteht umfassender Instandhaltungstau mit erforderlichen Modernisierungen und Sanierungen, wie zuvor detailliert beschrieben wurde.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung der Gebäude einfach eingeordnet.

Mit rund 180m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem mittleren Bereich für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhausnutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Räume im Erd- und das Obergeschoss.

Die Nebengebäude sind nicht modernisiert in einfacher baujahr- und nutzungstypischer einfacher ursprungsähnlicher Ausstattung in stark vernachlässigtem Zustand. Hier konnte nur eine sehr eingeschränkte Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Anmerkungen zu Mängeln, Schäden und Denkmalschutz:

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 Schädengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Denkmalschutz:

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, gemäß §3 Abs.3 S.1 NDSchG, ist für eine bauliche Veränderung oder eventueller Gebäudeabbruch eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das bebaute Flurstück ist länglich, östlich schmaler zulaufend geschnitten, mit verwilderter südlicher Grünfläche und indirekter Grundstückszufahrt über das Flurstück 17/3 vom öffentlichen Straßenbereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche unter dem Durchschnitt einzuordnen, mit einer Flächengröße von 674 m²

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Jerxheim als einfache Lage im Landkreis Helmstedt eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 30,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet. Das Vergleichsverfahren wird 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 6.010 Euro.
Vergleichswert ermittelt mit 2.814 Euro.
Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.
Ermittelter Verkehrswert gerundet: 6.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 556
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Jerxheim
Flur	13
Flurstück	17/2
Hof- und Gebäudefläche: Größe	Im Winkel 9 674 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit **rd. 6.000 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 16.05.2024

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 keine 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

Wohn- und Nebengebäude

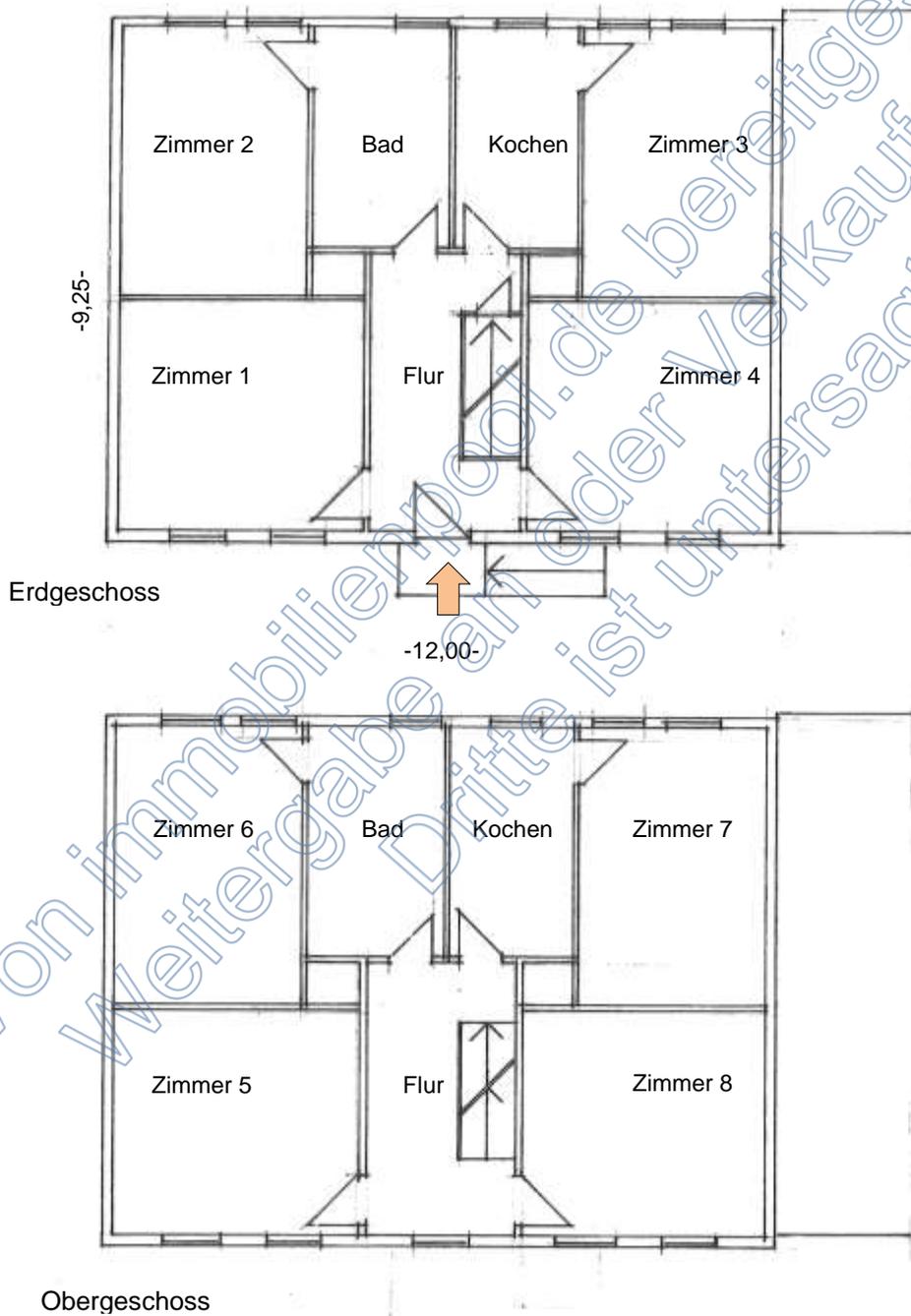
In der Bauakte liegen keine Zeichnungen u.a. bedeutsame Unterlagen vor. Siehe unter 21. Sonstige Unterlagen: Skizzen des Sachverständigen.

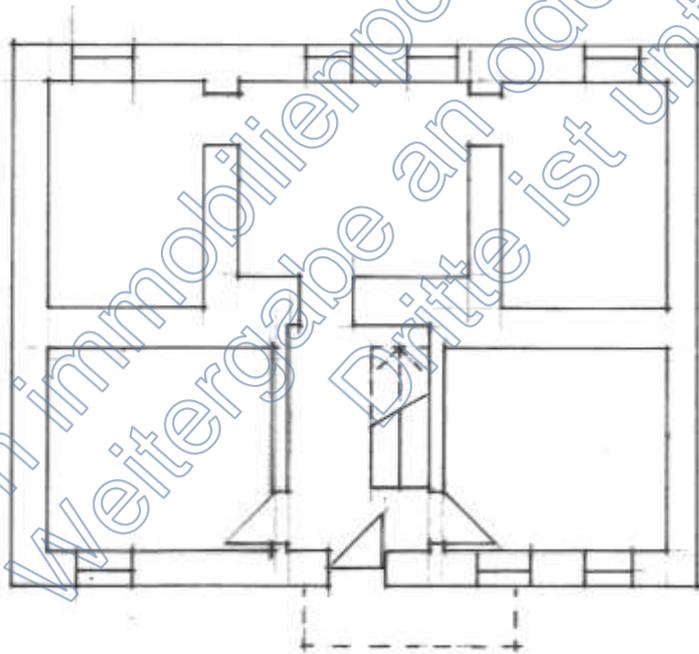
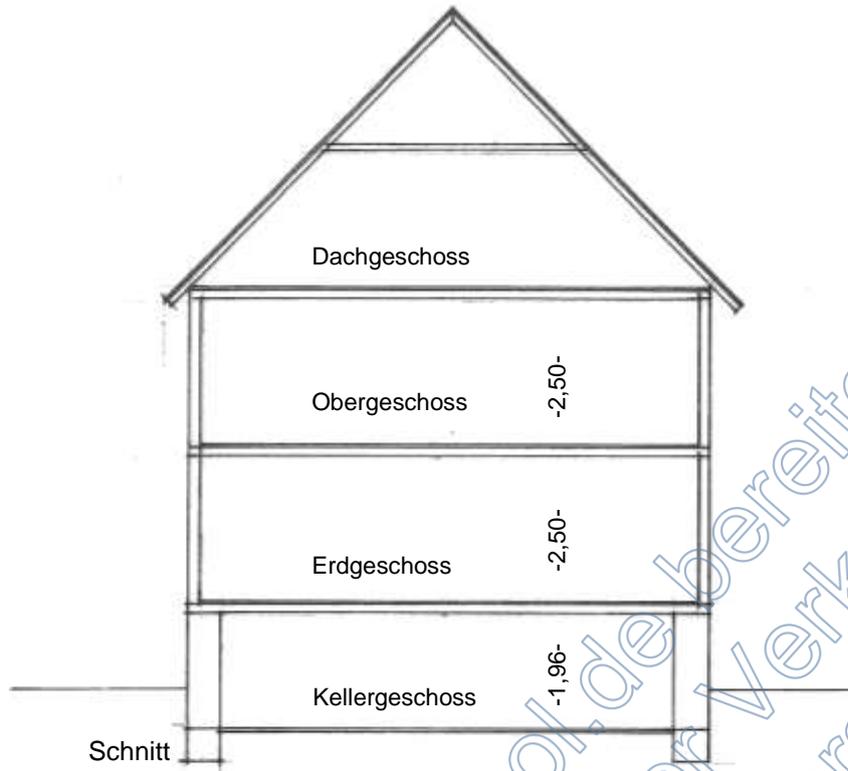
21. Sonstige Anlagen

Wohngebäude

Grundriss, Schnitt Skizzen als Übersicht des Bestands.

Grundrisse unmaßstäblich Bestand skizziert als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohnfläche.



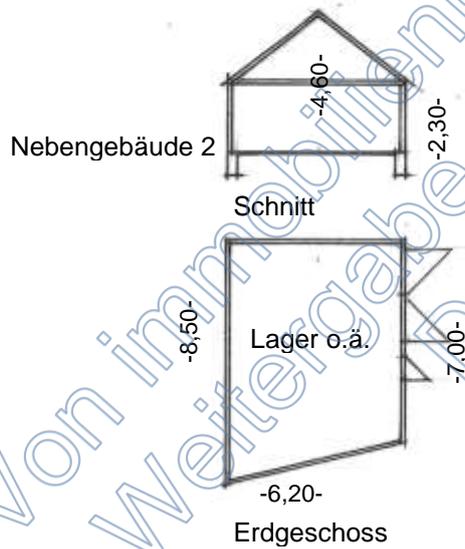
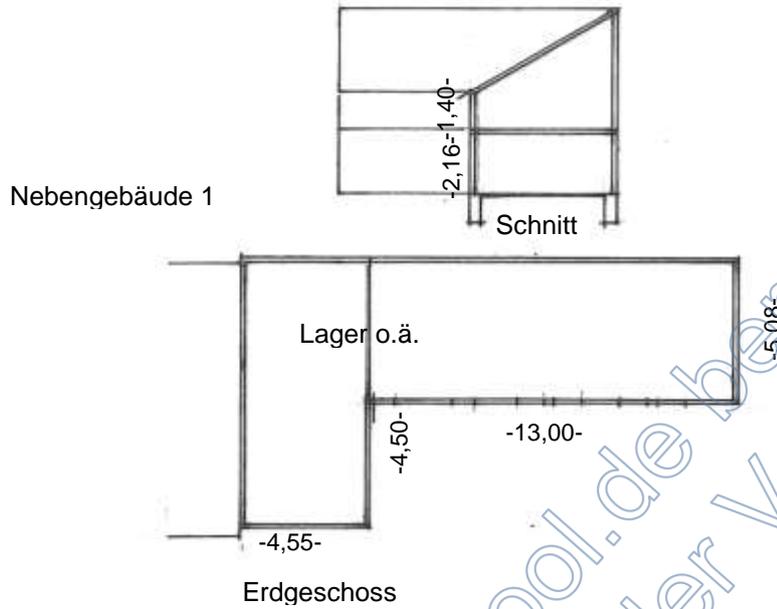


Kellergeschoss

Nebengebäude 1 und 2, ehemals Stall o.ä.

Grundriss, Schnitt Skizzen als Übersicht des Bestands mit ungefähren Maßen.

Grundrisse unmaßstäblich Bestand skizziert als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohnfläche.



Gebäudeübersicht

22. Fotodokumentation



Grundstück:

Grundbuch
von Jerxheim
Blatt 556,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Jerxheim
Flur 13
Flurstück 17/2
Im Winkel 9
38381 Jerxheim

Bebauung
Wohngebäude mit
2 Nebengebäuden in
Mauerwerk- und
Fachwerkkonstruktion

Grundstück Im Winkel 9, 38381 Jerxheim mit Blick nach Westen



Grundstückszufahrt mit Blick nach Westen

Wohngebäude





Innenräume – Kellergeschoss



Erdgeschoss





Obergeschoss







Dachgeschoss



Nebengebäude 1





Nebengebäude 2



Außenanlage

