

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Helmstedt Blatt 3697 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 8 K 36/23**

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
Wertermittlungsstichtag: **11.01.2024**

Bebauung:

Zweifamilienhaus, Nebengebäude und Garage



Jürgenbreite 2, 38350 Helmstedt

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit lfd. Nr.1 rd. 139.000 Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 10.04.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 41 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Helmstedt 3697
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Helmstedt
Flur	55
Flurstück	826/750
Gebäude- und Freifläche:	Jürgenbreite 2
Größe	385 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.
<u>Bebauung:</u>	
Zweifamilienhaus	
Baujahr:	um 1938, Teilumbau 1958
Nutz-/Wohnfläche ca.:	rd. 128 m ²
Nebengebäude mit Anbau:	Lager o.ä.
Baujahr:	Ursprung Annahme um 1938
Garage	
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme um 1975
Wertermittlungsstichtag:	11.01.2024

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner bewohnt. Die Wohnung im EG ist leerstehend. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewler)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

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

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzanangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 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 20.12.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1	Grundbuch von Helmstedt Blatt 3697 Gemarkung Helmstedt, Flur 55, Flurstück 826/750 Gebäude- und Freifläche, Jürgenbreite 2, Größe 385 m ²
Geschäftsnummer	NZS 8 K 36/23
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	11.01.2024 Die Beteiligten in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag Qualitätstichtag	11.01.2024, Tag der Ortsbesichtigung. 11.01.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter
Nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungstichtag durch den Schuldner bewohnt.
Die Wohnung im EG ist leerstehend. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb
Es liegt eine Wohnnutzung als Zweifamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm
Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch Punkt 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft Stadt Helmstedt, Bauamt: „derzeit sind keine bauordnungsrechtlichen Verfahren anhängig.“
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Stadt Helmstedt bzw. Unterlagen aus der Bauakte.

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Neubau Zweifamilienhaus, Abnahmebescheinigung v. 21.5.1938.

- Umbau zwei Wohnräume und WC-Anlagen gebaut, v. 20.03.1958

Für den Ausbau im Dachgeschoss, das Stallgebäude und die Garage liegen keine Bauanträge oder Genehmigungen liegt jeweils keine Baugenehmigung vor.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **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

Nach Angabe besteht eine Gebäudeversicherung.

Es wird unbestätigt von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Helmstedt Blatt 3697

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

Helmstedt ist die Kreisstadt des Landkreises Helmstedt mit ca. 24.500 Einwohnern.

Verkehrslage

Helmstedt liegt rd. 42 km entfernt von Braunschweig und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.

Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Braunschweig ca. 42 km, Wolfsburg ca. 42 km, Magdeburg ca. 54 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist vorhanden.

Autobahn: Helmstedt liegt Verkehrsgünstig an der A2.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Umfangreiche Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Umfassend über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

Ärztliche Versorgung
In verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich von Helmstedt, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 826/750

Bebauung: Einfamilienhaus, Nebengebäude und Garage.

Grundstücksform: länglich, rechteckig.

Größe: 385 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im Allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa durchschnittliche Größe im Vergleich.

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):
Nach Angabe sind keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

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

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Helmstedt, Flur 55, Flurstück 826/750

Auskunft Bauamt Stadt Helmstedt:
„Baulasten sind nicht eingetragen.“

4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmaltlas Niedersachsen:
Es ist keine Eintragung als Denkmal vorhanden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Online: Bürgerportal Stadt Helmstedt:
Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Beurteilung nach §34 BauGB
Einordnung: WA (Allgemeines Wohngebiet)

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. eine Eintragung im Grundbuch ist nicht vorhanden.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Helmstedt Blatt 3697, Jürgenbreite 2 besteht aus dem Flurstück 826/750, Flur 55, Gemarkung Helmstedt. Die Bebauung besteht einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Objekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Zweifamilienhaus, freistehend

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK 2010: Typ 1.11, freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Keller, Erd-, Ober- ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr: um 1938, Umbau 1958
Nutzung: wohnen
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Kellergeschoss voll unterkellert.
Erdgeschoss Wohnung 1 (Leerstand seit Mai 2023)
Obergeschoss Wohnung 2
Dachgeschoss wohnen zu Wohnung 2.



Außenwände Mauerwerkkonstruktion o.ä.
Fassade: Putzoberfläche. Ursprungsähnlich.
Wärmeschutz einfach ohne bedeutsame nachträgliche Dämmung.
Dach Satteldach mit Falzziegeleindeckung, vor ca. 15-20 Jahren.
Wärmeschutz Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.
Einordnung Ausführung: 2013-2016
Haustür: Aluminiumelement um 2016.
Ausführung: gut.
Innentüren Holzkonstruktion furniert und Rahmen-Füllungskonstruktion
Ausführung: mittel, teils einfach.
Innenwände Mauerwerkkonstruktion o.ä.
Oberflächen: Putz, Tapete, Profilholzverkleidung.
Deckenkonstruktion Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.
Deckenflächen: Putz, Profilholzverkleidung, Styroporplatten u.ä., teils einfach.
Treppen EG-DG Holzkonstruktion, KG-EG massive Konstruktion.
Ausführung: Überwiegend ursprungsähnlich.
Fußböden Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag: PVC, Laminat.
Fliesen: Boden: Bäder.
Wand: Bad halbhoch, Bereich Dusche deckenhoch.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

- Bad EG: Raum mit geringerer lichter höhe: WC-wandhängend, Waschtisch (Objekt ausgebaut), Dusche.
 Ausstattung: gut.
- WC DG: sehr schmal und verwinkelter Raum: WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche.
 Ausstattung: mittel.

Heizung Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher um 2016, Plattenheizkörper.
 Ausführung: mittel.

Elektroinstallation Nutzungstypische Standartinstallationen, Teilerneuerung nach Angabe um 2016
 Ausführung: mittel.

Grundrissgestaltung Nutzungstypische einfache Gestaltung mit kleinen Wohnungsgrößen (um 54 m² je Geschoss), teils gefangene Räume EG/OG, Bad im EG mit geringerer lichter Raumhöhe, Bad im OG auffallend schmal und verwinkelter Zuschnitt.
 Balkon: Nicht vorhanden.

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 2005
 Außenwand: ursprungsähnlich vor 1980
 Fenster: 2013-2016
 Gesamt nachträgliche Verbesserungen in Teilbereichen.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:
 Wohnhaus
 2013-2016 Fenster überwiegend erneuert.
 2016 Wohnung Erdgeschoss:
 Erneuerung: Oberbeläge, Elektrik, Bad kompletter Ausbau, Fenster, Innentüren.
 EG sonst: Haustür/Windfangtür.
 Wohnung Obergeschoss:
 Erneuerung: Gasleitung, Bad komplett, Fenster, Heizkörper.
 Vor ca. 15-20 Jahren Dacheindeckung erneuert.
 Sonstige signifikante Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren warne im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Instandhaltung In Teilbereichen vernachlässigt, sonst ausreichend.

Ausstattung Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
 (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
 Nutzungs- und baujahrtypische einfache, teils mittlere Ausstattung.

5.4 Nebengebäude mit Anbau

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
 Gebäudeart NHK: Typ 16.1, Kaltlager
 Baujahr: nicht bekannt, Annahme Ursprung um 1938.
 Nutzung: Lager-/Abstellraum o.ä..
 Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:
 Erdgeschoss Lager o.ä., geringere lichte Höhe unter 2,00m
 Außenwände Massiv, Anbau Holzkonstruktion, einfach.
 Fassade: Putz u. Holzbrettverkleidung.
 Dach Flachdach mit Wellplatten/zementgebunden- und Trapezblecheindeckung, einfach.
 Wärmeschutz Dämmung: gering bis ungedämmt.
 Fenster Kunststoff- und Metallelement, einfachverglast, Ausführung: einfach
 Eingangstür: Brettkonstruktion, Ausführung: einfach.
 Deckenkonstruktion Holzbalkenkonstruktion o. massiv.
 Bodenbelag: Betonplatten und Beton.



Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden
Elektroinstallation Einfach, Licht- u. Steckdosenanschluss, einfach.

Durchgeführter Umbau
/ Modernisierung Es liegen keine Angaben vor.
Augenscheinlich nicht bedeutsam modernisiert.

Instandhaltung 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 Garage Fertigteil aus verzinktem Stahlblech

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK 2010: Typ 14.1, Einzel-Fertigteilarage
Baujahr: nicht bekannt, Annahme um 1975.
Nutzung: 1 Kfz-Stellplatz.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:
Erdgeschoss Kfz-Stellplatz.
Außenwände/Konstruktion Fertigteil aus verzinktem Stahlblech.
Fassade: Farbbeschichtet.
Dach Flachdach mit Wellplatteneindeckung, einfach.
Fenster u. Außentüren Nicht vorhanden
Tor Metallschwingtor.
Deckenkonstruktion Fertigteil-Metallkonstruktion.
Bodenbelag: Beton.

Sonstige technische Ausstattung
Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden
Elektroinstallation nicht vorhanden.

Durchgeführter Umbau
/ Modernisierung Es liegen keine Angaben vor.
Augenscheinlich nicht bedeutsam modernisiert.

Instandhaltung Ausreichend.
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 in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

- Wohnung EG: Waschtisch fehlt/ausgebaut im Bad.
- KG: Wände teils stärkere Ausblühungen durch Feuchtigkeit, Ursache ist nicht eindeutig geklärt.
Annahme: Baujahrtypisch, aufsteigende Feuchtigkeit o.ä.
- Fassade: Teilablösungen Farbanstrich und Putz in verschiedenen Bereichen, Rissbildung.
Reparaturen erforderlich.

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	kleine bis mittlerer Modernisierungsgrad, um 8 Punkte
Nebengebäude	nicht modernisiert
Garage	nicht modernisiert

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude:	einfache, teils mittlere Ausstattung, nicht zeitgemäß Standardstufe: 1-3, im Mittel um 2,1.
Hintergebäude:	einfache Ausstattung. Standardstufe: eindeutig einfacher 3.
Garage:	einfache Ausstattung. Standardstufe: Fertigteil, einfacher.

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:	mittel
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	Verbesserungen waren in Teilbereichen (Fenster, Dach) erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 826/750

Bebauung: Zweifamilienhaus, Nebengebäude und Garage

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

Öffentliche Anschlüsse: Gas, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.
Abwasseranschluss wird unbestätigt angenommen.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich ohne auffälligen Höhenversatz.
Befestigung	Wege und Zufahrt mit Betonplatten.
Einstellplätze	Eingeschränkt vorhanden.
Einfriedung	Straße: Mauerpfeiler mit Holzbrettverkleidung, vernachlässigt. 1 Grundstücksseite mit Metallkonstruktion, gute Ausstattung.
Terrasse	Vorhanden ohne Überdachung, Betonplatten, einfach.
Gartengebäude u.a.	Siehe Nebengebäude, sonst einfache Abstellkonstruktion.
Garten/Grünfläche	Auffallend kleine Fläche, einfache Gestaltung mit Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung.
Instandhaltung	Leicht vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

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

Berechnung BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

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

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		7,20	7,60	54,72	54,72
Erdgeschoss		7,20	7,60	54,72	
		3,60	4,25	15,30	70,02
Obergeschoss		7,20	7,60	54,72	
		3,60	4,25	15,30	70,02
Dachgeschoss		7,20	7,60	54,72	54,72
Dachboden					0,00
(ohne anrechnung da nur sehr eingeschränkt nutzbar, geringe lichte Höhe im First)					
				BGF =	249,48
Nebengebäude					
				Massivbau, Ursprung	
Kellergeschoss				nicht unterkellert	0,00
Erdgeschoss		3,54	4,60	16,28	16,28
Dachgeschoss				Flachdach	0,00
				BGF =	16,28
Anbau an Nebengebäude				Holzrahmenkonstruktion, einfach	
Kellergeschoss				nicht unterkellert	0,00
Erdgeschoss		5,51	3,82	21,05	21,05
Dachgeschoss				Flachdach	0,00
				BGF =	21,05
Garage eingeschossig		2,80	5,50	15,40	15,40
				BGF =	15,40

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

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

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

Wohnfläche

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
Zweifamilienhaus						
Erdgeschoss						
						ohne Abzug da Aufmaß
Wohnung 1						
1.01	Küche	4,48	3,10	13,89		
		-1,39	0,80	-1,11	12,78	
1.02	Bad	1,30	2,30	2,99		
1.03	Zimmer 1	2,99	3,91	11,69		
1.04	Zimmer 2	3,89	3,73	14,51		
1.05	Zimmer 3	2,57	3,40	8,74	<u>8,74</u>	
	Wohnung 1				50,70	50,70
	Treppenflur	1,03	3,31	3,41	3,41	3,41
	Erdgeschoss				gesamt	54,11
Obergeschoss						
Wohnung 2						
2.01	Küche	4,54	3,09	14,03		
		-2,40	0,83	-1,99	12,04	
2.02	Bad	2,26	0,66	1,49		
		0,84	1,23	1,03		
		0,79	0,86	0,68	3,20	
2.03	Zimmer 1	2,95	3,91	11,53		
		-1,79	1,00	-1,79	9,74	
2.04	Zimmer 2	3,94	3,83	15,09		
2.05	Zimmer 3	2,63	3,52	9,26	<u>9,26</u>	
	Wohnung 2				49,33	49,33
	Treppenflur	0,95	3,34	3,17	3,17	3,17
	Obergeschoss				gesamt	52,51
Dachgeschoss						
Ausgebaute Räume außerhalb der Wohnungen						
<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	Flur	1,03	1,90	1,96		
		1,03	1,00:2	0,52	2,47	
3.02	Zimmer 1	1,29	1,51	1,95		
		1,29	1,00:2	0,65	2,59	
3.03	Zimmer 2	3,26	1,51	4,92		
		3,26	1,00:2	1,63	6,55	
3.04	Zimmer 3	3,90	1,53	5,97		
		3,90	1,00:2	1,95	7,92	
3.05	Zimmer 4	2,70	1,49	4,02		
		2,70	1,00:2	1,35	<u>5,37</u>	
	Dachgeschoss				24,91	24,91
Zusammenstellung Wohnflächen						
				m ²		
Erdgeschoss				50,70		
Obergeschoss				52,51		
Dachgeschoss				24,91		
Summe:				<u>128,12</u>		
gerundet				128,00		

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus, Nebengebäude und Garage.

Die zu bewertende Lage in Helmstedt.

Wohnnutzung: mittlere Stadtlage.

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

Zweifamilienhaus Baujahr um 1938, Teilumbau 1958

Alter ca. 86/66 Jahre
 DWG 70 Jahre
 RND 28 Jahre im Mittel

Nebengebäude

Mit Anbau Baujahr Annahme um 1938 mit nachträglichem Anbau

Alter ca. älter 60 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 10 Jahre im Mittel

Garage

Baujahr Annahme um 1975

Alter ca. um 50 Jahre
 DWG 50 Jahre
 RND 10 Jahre im Mittel

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

Relative Bestimmung der Alterswertminderung § 23 ImmoWertV

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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 auf 5 Jahre, bzw, wenn nach sachverständiger Einschätzung angemessen.

Zweifamilienhaus				
Baujahr	1938/1958	Modernisierungsgrad:	8	Punkte

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	8	Punkte			
Alter:	86/66	Jahre	modifiziert um :	42	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	28		Jahre		

7.3 Liegenschaftszins

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

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

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

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

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

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

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.11	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	23					23
Dächer		7	8			15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen		7	4			11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		3	2			5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung		5	4			9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	23	40	37	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	655	725	835	1005	1260
--	-----	-----	-----	------	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus	Typ:	1.11	
Baujahr:	1938	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2010 Grundwert (€/m ² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m ² BGF)
1	655	23	0,23	151
2	725	40	0,40	290
3	835	37	0,37	309
4	1005	0	0,00	0
5	1260	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	750

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: B				
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1	
Baujahr:	1968/73	GND, Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Grundwert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	35	0,35	123
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau			pauschal
Herstellungskosten:				123

Sachwertermittlung vereinfacht		(BGF x Kostenkennwert - Alterminderung.)		
Grundlage: NHK 2010 u. Modell Gutachterausschuss				
Garage	Fertigteil verzinkt	GND ca.	50	Jahre
Baujahr:	nicht bekannt	RND ca.	10	Jahre
Alter in Jahren =	um 50	Alterswertminderung in %, linear =		
GND in Jahren =	50	80		
RND in Jahren =	10	Faktor = 0,20		
Berechnung Sachwert				
BGF, m²	Kosten €/m² BGF	Summe	Faktor Altersmindrg.	Summe, Euro
21,00	150	3.150	0,20	630
Baupreisindex	1,791	x	630	
Sachwert				1.128

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Zweifamilienhaus	Nebengebäude mit Anbau
Konstruktion		Massiv	Massiv
Geschosse		KG, EG, OG, DG ausgebaut	EG Flachdach
Nutzungsart		2 Wohnungen	Abstellen, Lager
Baujahr - Ursprung	Annahme um:	1938, 1958 Umbau	1938, Später Anbau
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6	Jahre	älter 70	älter 60
Fiktives Alter - u. Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		28	10
NHK 2010 - Typ:		1.11	16.1
Anrechnung einfacher Ausbau durch Pauschalen Aufschlag nachfolgend.			Kaltlager
Entspricht Gebäudetyp:		Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend	Lager
Standardstufe		im mittel 2,1	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		250	37
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	750	350
Anpassung:	1	750	123
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 / Nov. 2023	1,791	1,791
w ohnen			
Summe:		335.633	8.118
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	28/70	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		60,00	83,00
entspricht	Faktor:	0,40	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		134.253	1.380
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		134.253	1.380
Vorläufiger Gebäudesachwert		134.253	1.380

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Helmstedt
Nutzung: Wohnbauland		Blatt	3697
		Laufende Nummer	1
		Flurstück	826/750
Größe, m ² :		385	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	826/750	25.025
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Zweifamilienhaus		134.253
3.2	Nebengebäude, Lager o.ä.		1.380
3.3	Garage		1.128
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			169.786
Marktanpassungsfaktor :		0,89	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			151.219
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-6.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	145.219

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	65	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	169.786	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,20
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Korrekturfaktor Wohnfläche	0,99	Einfluß: Einschätzg SV
. Korrekturfaktor Grundrissgestaltung:	0,85	
. Gefangene Räume, Kleine Wohnungsgrößen: eingeschränkt vermietbar		
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,98	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,90	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,89

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)

Wohngebäude:

- Wohnung EG: Waschtisch fehlt/ausgebaut im Bad. 250,-
- KG: Wände teils stärkere Ausblühungen durch Feuchtigkeit, Ursache ist nicht eindeutig geklärt.
Annahme: Baujahrtypisch, aufsteigende Feuchtigkeit o.ä. Maler pauschal 750,-
- Fassade: Teilablösungen Farbanstrich und Putz in verschiedenen Bereichen, Rissbildung.
Reparaturen erforderlich. 5.000,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 6.000 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

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

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

- o 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 826/750:

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) 65,- €/m² für W, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	11.01.2024
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	=	385 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: kleinere Fläche.

Einschätzung: Anpassung erfolgt unter 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Helmstedt	Blatt:	3697		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Helmstedt		
Flur	55	Flurstück	826/750		
Nutzung B-Plan	wohnen §34 BauGB	Größe	385	m²	
			Wohnhaus, Nebengebäude		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :					= 65 EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :					=
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung					= 65 EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2024	11.01.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	65,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	65,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				65,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	385	m²
Bodenwert :				25.025	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)	
Bewertungsobjekt, Lage	Helmstedt
Bebauung	Zweifamilienhaus, Nebengebäude, Garage
Kellergeschoss	voll unterkellert Modifiziertes Bauj. 1975
Baujahr :	1938/1958 Alter in Jahren: älter70
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 28 bei GND, Jahre: 70
Grundlage §23 ImmoWertV RND:	(Modifizierte RND, Ableitung Punktemodel z. Modernisierungsgrad)
Wohnfläche, m ² :	128,0
Bodenrichtwert, €/m ² :	65 W Standardstufe 2,1
Grundstücksgröße, m ² :	385 gem. NHK 2010: Mittel
Garage, Carport, Nebengebäude	Nebengebäude u Garage, einfache Ausführungen
Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss	
Auswertung mit Anpassungen durch den Sachverständigen	
Vorläufiger Mittelwert von rd. :	1.620 Euro/m ² (Mod. Baujahr/BRW)
Angepasster Mittelwert €/m ² rd. :	1.620 Indexanpassung ist bereits durchgeführt
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)	
Grundstückslage	Faktor
. BRW allgem.	65
. Mittelwert Auswertung Kauf.	78
. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.	0,95
Grundstück :	
. Fläche, m ²	385
. Mittelwert Auswertung =	720
. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.	0,90
Gebäude :	
. Konstruktion: Massiv	1,00
Standardstufe	
. 2,1 Mittelwert Auswertung =	2,5
. Überwiegend	0,90
Keller	
. Mittelwert Auswertung =	78%
Baujahr	
. 1938/1958 Mittelwert Auswertung =	1936
. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.	1,00
Modernisierung u.	
. Mittlerer Mod.-grad ca.8 Mod.-Pkte.	
. 2005-2016, siehe modifiziertes Baujahr.	
. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.	1,00
Mängel/Schäden	
. siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wohnfläche, m ² :	
. 128,0 Mittelwert Auswertung =	134
. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.	1,00
Garage	
. Anzahl Garagen: separate Bew.tg. Korrekturfaktor	1,00
Besonderheit	
. Grundrissgestaltung: eingeschränkt teils gefangene Räume	0,90
. einfache Gestaltung, kleine Wohnungsgrößen, DG separate Flächen	
. Baugenehmigung liegt in Bauakte nicht vor.	
. Eigentumsgrundstück, Faktor	1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor: 0,69
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :	
1.620 x 0,69 =	1.122
1.122 x 128,0 =	143.607
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzüglich : 6.000 =	137.607 Euro
Vergleichswert : vorläufig	137.607 Euro
Zuschlag	Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.
Garage	bereits berücksichtigt
Nebengebäude	pauschal 1.200
Zwischensumme Zuschläge:	1.200
137.607 + 1.200 =	138.807 Euro
Vergleichswert Summe =	138.807 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 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt und zugrunde gelegt. Weiterhin wurden die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte berücksichtigt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss							
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen							
Bewertungsobjekt:		Angaben zur Anfrage:					
Bebauung:		Stichtag:	11.01.2024				
Zweifamilienhaus		Baujahr :	1938				
		Wohnfläche, m²	128				
Lage:		Grundstücksgröße, m²	385				
Helmstedt		BRW, €/m²:	65				
Auswertung Gutachterausschuss		Baujahr :	1928-1948			Mittel: 1938	
		Modifiziertes Baujahr	1964-1974				
		Wohnfläche, m²:	82-198			134	
		Grundstücksgröße, m²	470-1080			720	
		BRW, €/m²	50-100			78	
Absolute Spitzen (Ober- und Unterwert) werden als nicht repräsentativ herausgenommen.							
Die Kauffälle werden wie folgt farblich kenntlich gemacht:							
Nr. Kauffälle	Jahr	Wohnfläche m²	Ausreisser m²	Vergleichswert €/m²	Ausreisser €/m²	Index Anpassg Faktor vereinf.	Vergleichswert €/m²
1	2018	Daten aus	werden aufgrund zu großer Zeitspanne zum Wertermittlungsstichtag				
2	2018	2018-2019	nicht in die Bewertung übernommen. Übernahme ab dem Jahr 2020				
3	2018						
4	2019						
5	2020		124		2.097	1,1	
6	2020	147		1.531		1,1	1.684
7	2020	112		1.652		1,1	1.817
8	2020	198		1.313		1,1	1.444
9	2020	112		1.429		1,1	1.572
10	2021	188		1.543		1,05	1.620
11	2022		101		1.188	1,05	
12	2022		160		2.500	1,05	
13	2022	113		2.124		1,05	2.230
14	2022	178		1.910		1,05	2.006
15	2023	112		1.732		1	1.732
16	2023	82		1.280		1	1.280
Mittelwert		138		Mit Indexanpassung 2020-2023			1.709
ohne Ausreisser				2024 Faktor fiktiv durch SV:			0,95
Mittelwert mit Ausreisser		136		1.613	1.692		1.624

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 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

Auskunft Bauamt Stadt Helmstedt:
„Baulasten sind nicht eingetragen.“

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Helmstedt Blatt 3697, Jürgenbreite 2 besteht aus dem Flurstück 826/750, Flur 55, Gemarkung Helmstedt. Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus sowie einem Nebengebäude und einer Garage in einfacher Bauart.

Das Grundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich von Helmstedt in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, entfernter von dem Stadtzentrum.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht Instandhaltungstau mit erforderlichen Modernisierungen (z.B. Außenwanddämmung u.ä.) und Reparaturen in Teilbereichen, wie zuvor detailliert beschrieben wurde.

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

Mit rund 128 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 abgeschlossene Wohnung im Erd- und Obergeschoss, sowie einem ausgebauten Bereich im Dachgeschoss.

Die Grundrissgestaltung wird als einfacher eingeordnet, mit kleinen Wohnungsgrößen um 54 m², gefangenen Räumen, ohne Balkon.

Das Nebengebäude ist augenscheinlich nicht modernisiert in baujahr- und nutzungstypisch einfacher Ausstattung in vernachlässigtem Zustand.

Das bebaute Flurstück ist länglich arttypisch geschnitten, mit kleiner südöstlicher Gartenfläche und zur Straße südwestlichem, ebenfalls kleinem Vorgartenbereich. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich führt direkt zur Garage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße als eindeutig unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße mit 385 m²

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Helmstedt als etwa mittlere Lage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 65,- €/m² bestätigt.

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

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

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 145.219 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 138.807 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 139.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Helmstedt 3697
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Helmstedt
Flur	55
Flurstück	826/750
Hof- und Gebäudefläche:	Jürgenbreite 2
Größe	385 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit lfd. Nr.1 rd. **139.000 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 10.04.2024

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 Zeichnungen in der Bauakte vor.

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

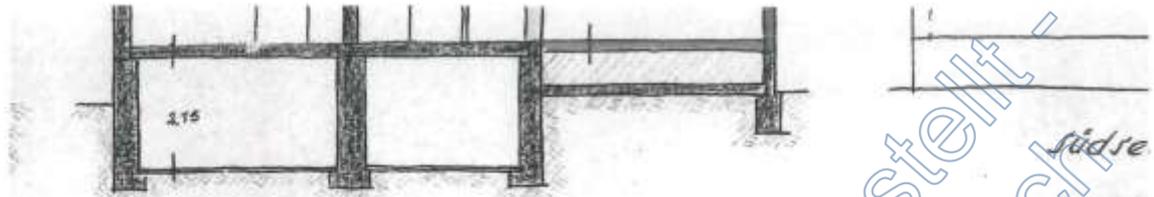
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

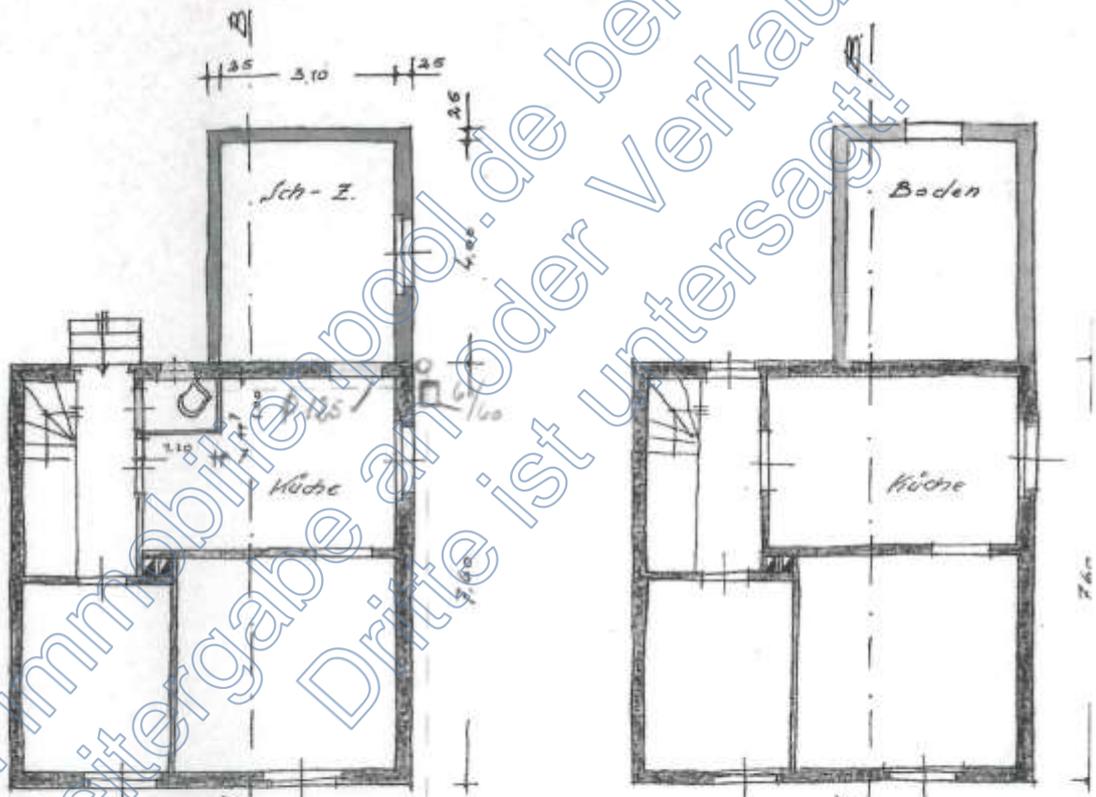
Pläne aus der Bauakte

Wohngebäude

Erdgeschoss, Obergeschoss



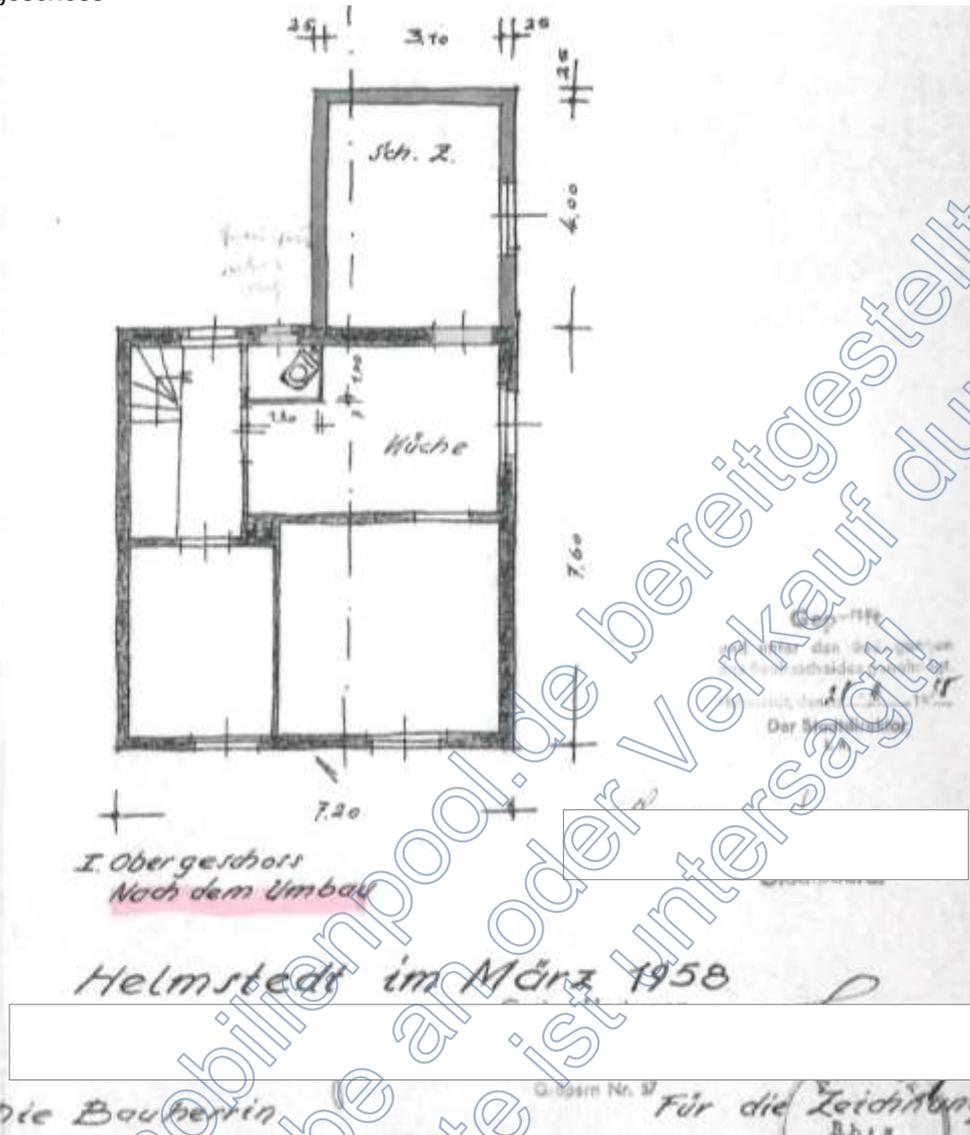
Schnitt A-B Nach dem Umbau



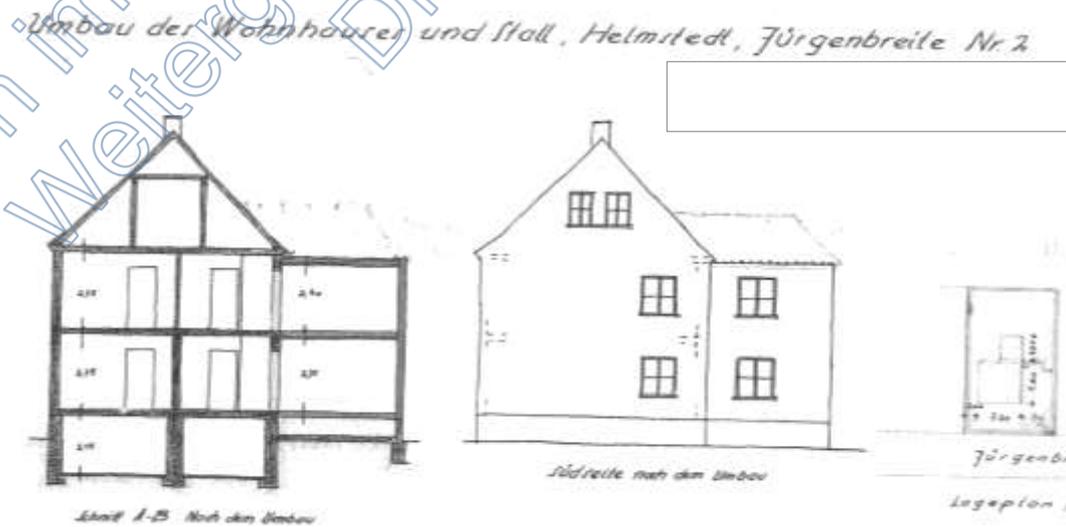
*Erdgeschoss
Nach dem Umbau*

*I. Obergeschoss
Vor dem Umbau*

Obergeschoss



Schnitt, Ansicht

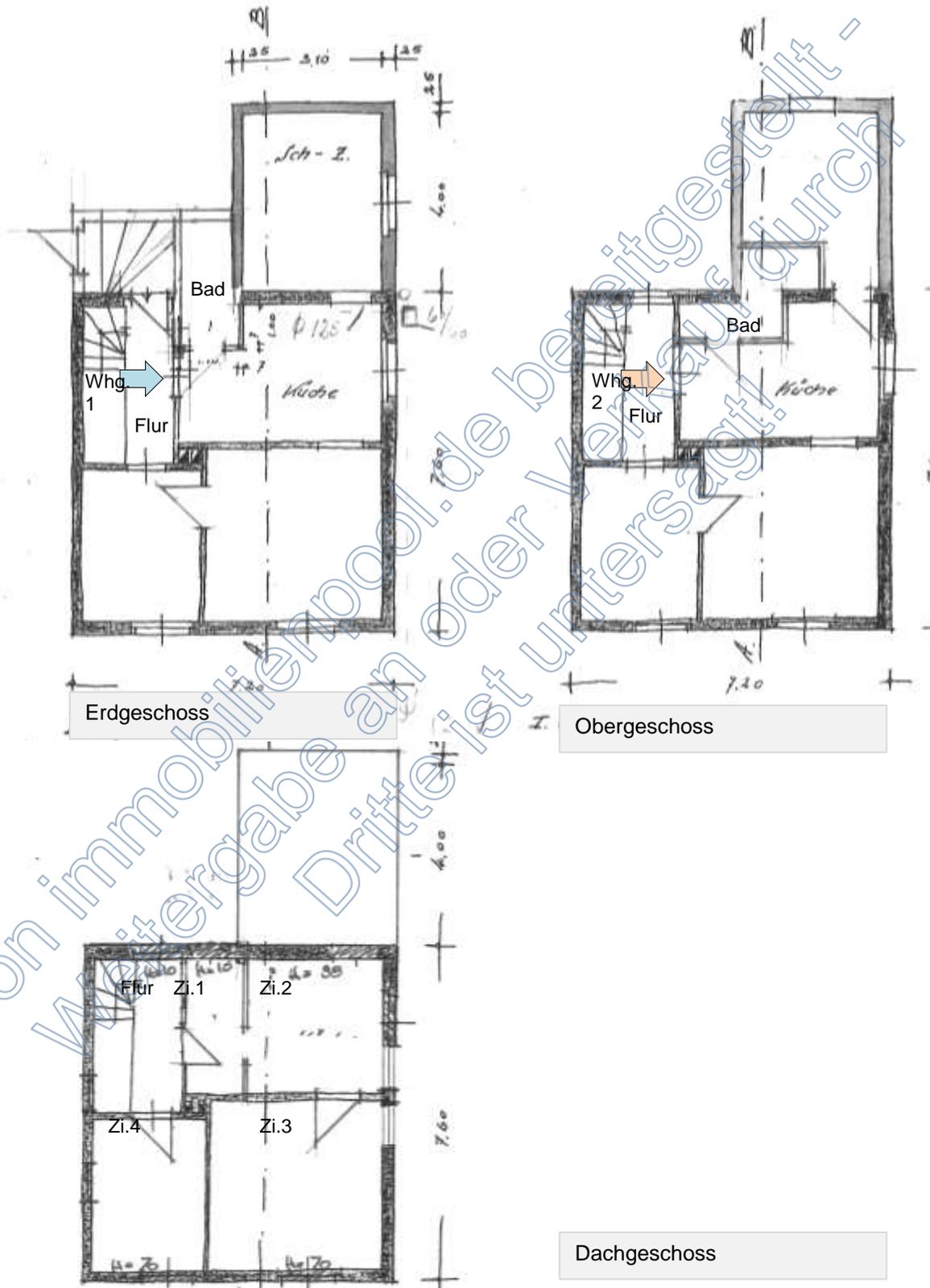


21. Sonstige Anlagen

Übersicht Bestand.

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

Erd-, Ober- und Dachgeschoss Bestand



22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch
von Helmstedt
Blatt 3697,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Helmstedt
Flur 55
Flurstück 826/750
Jürgenbreite 2
38350 Helmstedt

Bebauung
Zweifamilienhaus
und Nebengebäude
mit Garage

Ansicht Grundstück Jürgenbreite 2, 38350 Helmstedt





Garage



Nebengebäude



Aussenanlage





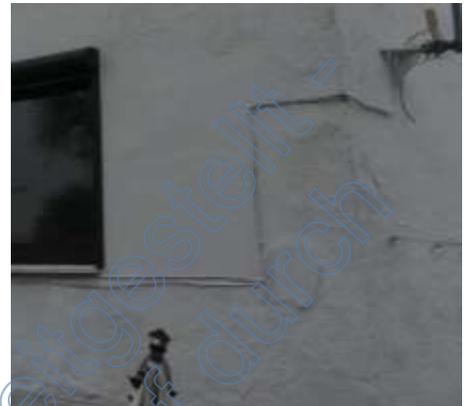
Auszug Außenaufnahmen Zustand der Bauteile



Ziegeleindeckung erneuert, Annahme um 2005

Fassaden-Putzschäden





Aussenanlage einfach gestaltet, teils überaltert

