

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 nachfolgende 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 u.a.

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im **Grundbuch von Grasleben Blatt 1244** unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 8 K 40/23**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**

Wertermittlungsstichtag: **23.05.2024**

Bebauung:

Einfamilienhaus mit Doppelcarport und kleinem Gerätehaus



Grundstück Vor dem Thiesberg 3 in Grasleben

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **263.000 Euro** (unbelastet)

Nur Außenbesichtigung

Die Einschätzung erfolgt eingeschränkt auf Grundlage des äußeren Eindrucks mit Wagnisabschlag.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 02.07.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 29 Seiten.

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Grasleben 1244
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Grasleben
Flur	5
Flurstück	27/6
Gebäude- und Freifläche: Größe	Vor dem Thiesberg 3 736 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung:

Einfamilienhaus
Baujahr um: 1997
Nutz-/Wohnfläche ca.: 114,20 m²

Doppelcarport mit Abstellraum
Baujahr: 1999

Gerätehaus ca. 7,50m² Grundfläche
Baujahr um 2010 nach Angabe.

Die Flächenermittlung erfolgte durch den Sachverständigen auf Grundlage einer Flächenermittlung aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen.
Angaben erfolgen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung z.B. durch örtliches Aufmaß.

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Das Objekt ist nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag durch einen Beteiligten in dem Verfahren bewohnt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und des weiteren Grundstücksbereiches wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde mit Ausnahme des Grundstücks- und Hauseingangsbereiches, außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben 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,
Aktuelle 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. Lagen 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 30.04.2024 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	Grundbuch von Grasleben Blatt 1244 BVZ lfd. Nr. 1 Gemarkung Grasleben, Flur 5, Flurstück 27/6 Gebäude- und Freifläche, Vor dem Thiesberg 3, Größe 736 m ²
Geschäftsnummer	NZS 8 K 40/23
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	23.05.2024 (nur Außenbesichtigung). Am 23.05.2024 am Grundstück nur der Sachverständige Die Beteiligte in dem Verfahren erteilte Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt.
Wertermittlungsstichtag	23.05.2024. Der Beteiligte, der das Grundstück bewohnt teilte mit, dass er einer Innenbesichtigung nicht zustimmt. Aus diesem Grund wurde auf eine weitere Ortsbesichtigung, auf Grundlage nur einer Außenbesichtigung verzichtet.
Qualitätsstichtag	23.05.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter
Augenscheinlich und nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag durch einen der Beteiligten in dem Verfahren bewohnt.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

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

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

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt: „Ausstehende Verfahren sind nicht 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 Landkreis Helmstedt

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Mitteilung gem. §69a: Neubau Einfamilienhaus mit 2 Einstellplätzen, Eingang am 19.08.1996.

- Mitteilung gem. §69a: Neubau Errichtung eines Doppelcarports, Eingang am 06.05.1998.

Für das Gerätehaus liegen keine Mitteilungen, Unterlagen o.a. 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 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 Grasleben Blatt 1244

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

Grasleben mit rd. 2400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Grasleben.

Verkehrslage

Grasleben liegt rd. 12 km entfernt von Helmstedt und besitzt ausreichende Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.

Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls eingeschränkte Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Helmstedt rd 12 km, Wolfsburg ca. 25 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist in Helmstedt vorhanden.

Autobahn: Mögliche Verbindung A2 in ca. 6 km Entfernung.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Ausreichende Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Für den Grundbedarf in Grasleben vorhanden, für umfassendere Einkäufe ausweichen auf Helmstedt oder Wolfsburg.

Ärztliche Versorgung
Nur eingeschränkt vorhanden. Für verschiedene Fachrichtungen ausweichen z.B. nach Helmstedt, Wolfsburg oder Braunschweig, dort mit Krankenhaus.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich, 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. Lage an einer Sackgasse mit Wendehammer

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 27/6
Bebauung: Einfamilienhaus, Doppelcarport und kleines Gerätehaus.
Grundstücksform: länglich, rechteckig.
Größe: 736 m², Flächengröße gering unter der Durchschnittsgröße für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls in etwa mittlere bis unter dem Durchschnitt liegende 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):

Das Amtsgericht Helmstedt teilte keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs mit.

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 Grasleben, Flur 5, Flurstück 27/6

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„im Baulastenverzeichnis von Grasleben ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des o.g. Flurstücks keine Baulast eingetragen.“

4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmatalas 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 Landkreis Helmstedt:

Es gilt der Bebauungsplan: „Vor dem Thiesberge“.

Art der Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet WA, GRZ 0,3, GFZ 0,6, höchstens 2 Vollgeschosse, Baugrenzen sind vorhanden.

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch mitgeteilt.

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 Grasleben Blatt 1244, Vor dem Thiesberg 3 besteht aus dem Flurstück 27/6, Flur 5, Gemarkung Grasleben und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Doppelcarport mit Abstellraum und einem kleinen Gerätehaus.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Ohne Gebäudeinnenbesichtigung!

Nur Außenbesichtigung mit Ausnahme des Bereiches des Grundstücks- und Hauszugangs. Eine umfassende Besichtigung, insbesondere aller Gebäudeinnenbereiche wurde nicht ermöglicht.

Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 1.22, freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, ohne Keller, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	1997.
Nutzung:	1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	wohnen.
Dachgeschoss	nicht ausgebaut.
Außenwände	Mauerwerkkonstruktion o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk.
Wärmeschutz	mittlere Dämmung.
Dach	Walmdach mit Dachsteineindeckung,
Wärmeschutz	Dämmung: mittel, baujahrtypisch.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, isolierverglast. Rollläden Einordnung Ausführung: um 1997
Haustür:	Holzelement, verglast. Ausführung: mittel.
Innentüren	nicht bekannt. Ausführung:
Innenwände	Massiv, Mauerwerk, Leichtwandkonstruktionen o.ä.
Oberflächen:	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt. Ausführung: .
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.

Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	nicht bekannt. Ausstattung: .
Heizung	Nach Angabe: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Ausführung:.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen, Ausführung nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	
Balkon:	Nutzungstypische Gestaltung. Nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	
	Dach: um 1997 Außenwand: um 1997 Fenster: um 1997 Gesamt ohne bedeutsame nachträgliche Verbesserungen.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe der Beteiligten in dem Verfahren nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Wohnhaus: 2020 – Heizungskessel und Warmwasserspeicher erneuert. ca. 2014 – Terrassenüberdachung mit Markise eingebaut. Sonst sind keine Modernisierungen bekannt oder erkennbar, insbesondere nicht die letzten 15 Jahren betreffend.
Instandhaltung	Kein auffälliger Instandhaltungsstau erkennbar. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Siehe nachfolgend unter Allgemeiner Bauzustand.
5.4 Garage	Nicht vorhanden
5.5 Nebengebäude/ Gerätehaus , kleine Größe um 7,50m ²	
Baujahr:	um 2010.
Nutzung:	Kfz-Stellplatz.
Konstruktion	Massivkonstruktion, eingeschossig.
Dach	Flachdach.
Fassade	Verblendmauerwerk
Innenausbau	Bodenbelag u.a.: nicht bekannt
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	<u>Nach Angabe:</u> Licht- u. Steckdosenanschluss, einfach.
Instandhaltung	Kein auffälliger Instandhaltungsstau erkennbar. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Siehe nachfolgend unter Allgemeiner Bauzustand.
5.6 Doppelcarport mit Abstellraum	
Gebäudeart NHK:	Carport, Abstellraum.
Baujahr:	1999.
Nutzung:	Kfz-Stellplatz.
Konstruktion	Holzstützenkonstruktion, mittlere Konstruktion. Seitlicher Holzschuttschutz.
Dach	Flachdach, Dachrand Schieferverkleidung.
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster o.ä.

Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht- u. Steckdosenanschluss, einfach.
Instandhaltung	Kein auffälliger Instandhaltungsstau erkennbar. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Siehe nachfolgend unter Allgemeiner Bauzustand.

5.7 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude, Carport und Gerätegebäude:
Es waren keine Schäden auffällig erkennbar im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten.

Unter Vorbehalt, da auf Grundlage einer Außenbesichtigung. Angaben sind nur sehr eingeschränkt möglich, insbesondere die Gebäudeinbereiche betreffend.

Allgemeine Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Angegebene 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	Überwiegend nicht modernisiert im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung (Baujahr 1997 ist zu beachten), um 1 Punkt.
Carport	Nicht modernisiert
Ausstattung	<u>(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)</u>
Wohngebäude:	mittlere, teils bessere Ausstattung. Standardstufe: 2-4, im Mittel um 3,3.
Carport:	nutzungstypische mittlere Ausstattung.

5.8 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:	gut
Außenwände:	gut
Sohlplatte geg. Erdreich:	gut
Gesamt:	Signifikante Verbesserungen nach ca. 1997 waren nicht auffällig erkennbar.

5.9 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 27/6

Bebauung: Einfamilienhaus, Doppelcarport mit Abstellraum, kl. Gerätehaus.

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

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung. Gasanschluss ist vorhanden

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich. Lage am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich ohne auffälligen Höhenversatz.
Befestigung	Betonsteinpflaster, großflächig.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden.
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Bepflanzung, Einfahrtbereich Mauer ca. 40cm hoch.
Terrasse	Sitzplatzbereich mit Überdachung aus Metallkonstruktion und Verglasung, soweit aus der Entfernung erkennbar.
Gartengebäude u.a.	Siehe massives Gerätehaus
Garten/Grünfläche	Rasen, Baum- Buschbepflanzung, Fläche zufriedenstellend nutzbar.
Instandhaltung	Durchschnittlich gepflegt, ohne auffälligen Instandhaltungsstau.

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.

Geschoss	Länge/m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	Summe BGF,m ²
Wohnhaus					
Kellergeschoss		nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss		9,63	14,64	140,98	
		2,01	0,88	1,76	
		-0,875	0,875	-0,77	141,98
Dachgeschoss		9,63	14,64	140,98	
		140,98	x	0,5	<u>70,49</u>
	BGF =				212,47
Doppelcarport mit Abstellraum					
Carport		5,20	5,00	26,00	26,00
Abstellraum		2,50	4,00	10,00	<u>10,00</u>
	BGF =				36,00
Gerätegebäude, massiv					
eingeschossig, ca.		2,50	3,00	7,50	7,50
	BGF ca.	rd.			7,50

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. **Örtliches Aufmaß** der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): **Wurde nicht durchgeführt.**

. Die Maße bzw. **Flächen wurden aus den** (soweit vorliegend) Zeichnungen und **Flächenberechnung** 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

Einfamilienhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzgl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					
1.01	Diele				6,47	
1.02	Abstellen (innerhalb Lage innerhalb der Wohnung, somit anrechenbar auf die Wohnfläche! <u>Wurde bei der vorliegenden Berechnung als Nutzfläche angerechnet.</u>				7,22	
1.03	Bad				6,43	
1.04	Kind II				11,56	
1.05	Flur				4,98	
1.06	Kind II				15,39	
1.07	Eltern				15,39	
1.08	Wohnen				35,90	
1.09	Küche				12,67	
1.10	HAR Lage innerhalb der Wohnung, somit anrechenbar auf die Wohnfläche! <u>Wurde bei der vorliegenden Berechnung als Nutzfläche angerechnet.</u>				1,71	
	Erdgeschoss				117,72	114,19
	Zusammenstellung Wohnflächen					m ²
	Erdgeschoss					114,19
	Dachgeschoss		nicht ausbaufähig aufgrund der Konstruktion.			0,00
	Summe:					114,19
	gerundet					114,20

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. **114,20 m²**

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

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus, Doppelcarport mit Abstellraum und kleinem Gerätehaus.

Die zu bewertende Lage in Grasleben.

Wohnnutzung: durchschnittliche allgemeine Ortslage. Allgemein gute 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

Einfamilienhaus	Baujahr 1997	
	Alter ca.	27 Jahre
	DWG	70 Jahre
	RND	40 Jahre im Mittel
Doppelcarport	Baujahr 1999	
	Alter ca.	25 Jahre
	DWG	40 Jahre
	RND	15 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 Wertermittlungstichtag.

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 Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	Einfamilienhaus			
Baujahr:	1997	mod. 1996	Alter rd.:	27 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1997	Mod. Alter	27	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
<u>Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.</u>				
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)				Bauteile gesamt o. nur teilweise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungswert	Ausführg. ca.	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	2020 Therme ua	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0		
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0		
Modernisierung von Bädern	2	0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	0		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0		
Summe:	20	1		

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

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

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

Einfamilienhaus	Modernisierungsgrad:	1	Punkte
Baujahr	1997	Alter:	27
			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	1	Punkte			
Alter:	27	Jahre	modifiziert um :	Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	40		Jahre		

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

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		1	2	3	4	5		
Standardstufe														
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	890	1 100	1.13
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 420	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.22	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				23		23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen			11			11
Deckenkonstrukt., Treppen			11			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung			5	4		9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	0	0	73	27	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	585	650	745	900	1125
--	-----	-----	-----	-----	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: A				
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1,22	
Baujahr:	1997	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	585	0	0,00	0
2	650	0	0,00	0
3	745	73	0,73	544
4	900	27	0,27	243
5	1125	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	787

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 Angaben ImmoWertV, Grundstücksmarktdaten u.a.	
Gebäude		Einfamilienhaus	
Konstruktion		Massiv	
Geschosse		EG, DG ohne Ausbau	
Nutzungsart		1 Wohnung	
Baujahr - Ursprung		1997	
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	27	
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 gerundet:		40	
NHK 2010 - Typ :		1,22	
Anrechnung einfacherer Ausbau o.ä. durch Pauschalen nachfolgend.			
Entspricht Gebäudetyp:		Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend	
Standardstufe		3,3	
BGF / m²		213	
Kostenkennwert €/m²		Faktor:	787
Anpassung:		1	787
Baupreisindex	2010 = 100 / Feb. 2024	1,183	1,183
w ohnen			
Summe:		197.804	
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	40/70	
Abschreibung linear, Angabe in %		43,00	
entspricht	Faktor :	0,57	
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		112.748	
Zuzüglich besonderer Bauteile	Überdachung	10.000	
Summe		122.748	
Vorläufiger Gebäudesachwert		122.748	

Sachwertermittlung vereinfacht		(BGF x Kostenkennwert - Alterminderung.)		
Grundlage: NHK 2010, Angaben Gutachterausschuss u.a.				
Doppelcarport, Abstellraum				
		GND ca.	40	Jahre
Baujahr: 1999		RND ca.	15	Jahre
RND reduziert aufgrund baulichem sehr einfachen, nicht fachgerechtem Zustand.				
Alter in Jahren =	25	Alterswertminderung in %, linear =		50
GND in Jahren =	40	Faktor =		0,50
RND in Jahren =	15			
Berechnung Sachwert				
BGF, m²	Kosten €/m² BGF	Summe	Baupreisindex	Summe, Euro
36,00	100	3.600	1,183	4.259
Alterswertmin, Fakt	0,500	x	4259	
Sachwert				2.129

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Wohnbauland	
Nutzung: Wohnbauland		Grundbuch Blatt	Grasleben 1244
		Laufende Nummer	1
		Flurstück	27/6
		Größe, m ² :	736
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert,	Flurstück	55.200
2	Bauliche Außenanlagen	27/6 siehe Pkt. 10	12.000
3	Gebäude		122.748
3.1	Einfamilienhaus		
3.2	Nebengebäude, Lager o.ä.	nicht vorhanden	
3.3	Garage	nicht vorhanden	
3.4	Doppelcarport mit Abstellraum		2.129
3.5	Gerätehaus, pauschal	alterswertgemindert	2.000
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			194.077
Marktanpassungsfaktor :		1,32	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			256.928
4 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :			
4.1	Mängel und Schäden		0
Sachwert mit Marktanpassung :			rd. 256.928

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	75	€/m ²
Vorläufiger Sachwert gerundet:	194.077	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,15
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	0,99	Einfluß: Gem. Grasleben
Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,02	
Umrechnungskoeffizient abweich. Standardst	1,14	
Umrechnungskoeffizient Lage:	1,00	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		1,32

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

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

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

Sonstige Umstände
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

Es waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten keine Mängel oder Schäden auffällig erkennbar.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 0.00 Euro.

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

Unter Vorbehalt, da auf Grundlage einer Außenbesichtigung. Angaben sind nur sehr eingeschränkt möglich, insbesondere die Gebäudeinnbereiche betreffend.

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.

Allgemeine Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung

wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.
Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

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

Lfd. Nr.1, Flurstück 27/6:

Bauliche Außenanlagen: mittlere Anlage,
pauschal alterswertgemindert rd.: 12.000 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) 75,- €/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:		vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	736 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: leicht unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegend)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch: Grasleben Blatt: 1244					
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Grasleben		
Flur	5	Flurstück	27/6		
Nutzung	wohnen	Größe	736		m ²
B-Plan	vorhanden	Wohnhaus, Carport			
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					Erläut.
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :					= 75 EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :					=
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung					= 75 EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2024	23.05.2024	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 (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	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			=	75,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	75,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				75,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	736	m ²
Bodenwert :				55.200	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	Einfamilienhaus, Doppelcarport		
Lage:	Grasleben		
Kellergeschoss	nicht unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca. 1997
Baujahr : Ursprung	1997		Modernisg.-Punkte: 1
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 40		Alter in Jahren: 27
Wohnfläche, m ² :	114,2		bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m ² :	75	W	Standardstufe 3,3
Grundstücksgröße, m ² :	736		
Grundstücksmarktdaten 2024	Landkreis	Helmstedt	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m ² rd. :	2.100	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten) Faktor:			
Grundstückslage	BRW allgem.	75 €/m ²	bereits berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: Grasleben		1,00
Grundstück :	Fläche, m ² =	736	Mittelwert = 800
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,98
	Zuschnitt länglich, nutzungs- arttypisch		1,00
Gebäude :	Konstruktion: massiv		1,00
Grundriss	Anpassg. fiktiv rd.:		1,00
Standardstufe	3,3	Korrekturfaktor G.-marktdaten:	1,13
	Keller	nicht unterkellert	Einschätzg. SV: 0,90
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung/	. Nicht modernisiert 1 Punkte		1,00
Schäden, Mängel	berücksichtigt auch unter Einordnung Standardstufe siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m ² :	114,2	unter Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,18
Garage	Anzahl Garagen:	Doppelcarport	Korrekturfaktor 1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		1,18
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
	2.100	x	1,18 = 2.470
	2.470	x	114,2 = 282.042
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	0	=	282.042 Euro
Vergleichswert:	282.042		Euro
Zuschlag Gerätehaus, abgeleitet aus Sachwert, 9.2 im Gutachten:			Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.			2.000
Zwischensumme Zuschläge:			2.000
282.042	+	2.000	= 284.042 Euro
Vergleichswert vorläufig, Summe =			284.042 Euro

Besonderheiten:	. Keine Innenbesichtigung <u>Wagnisabschlag</u>		
	. Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. (fiktiv um 5-10%)		
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,925
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	262.739		Euro
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !			
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.			

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt		
Einfamilienhaus	Stichtag:	23.05.24	
BRW:	W	75	€/m ²
Baujahr :	modifiziert	1997	
Wohnfläche:		114,2	m ²
Grundstücksgröße:		736	m ²
Standardstufe		3,3	
Garage		Doppelcarport	
Grad der Unterkellerung in%	kleiner	0	%
Lage i.Kreis:	Grasleben	2	
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 Grundbuchs ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)
 Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.
Durch das Amtsgericht Helmstedt wurden keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs mitgeteilt.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Grasleben, Flur 5, Flurstück 27/6
 Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:
 „im Baulastenverzeichnis von Grasleben ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des o.g. Flurstücks keine Baulast eingetragen.“

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Grasleben Blatt 1244, Vor dem Thiesberg 3 besteht aus dem Flurstück 27/6, Flur 5, Gemarkung Grasleben und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Doppelcarport mit Abstellraum und einem kleinen Gerätehaus.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Instandhaltungstau mit erforderlichen Modernisierungen und Reparaturen, waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeit nicht auffällig erkennbar.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes mittel. in Teilbereichen (z.B. Verblendmauerwerk) besser eingeordnet.

Mit rund 114,20m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich nur auf Räume im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nach Aktenlage aufgrund der Konstruktion, ohne umfassende konstruktive Anpassungsarbeiten, nicht ausbaufähig.

Aufgrund des Baujahres 1997 wurden bis auf die Erneuerung des Heizkessels und Warmwasserspeicher keine bedeutsamen Modernisierungen durchgeführt

Das bebaute Flurstück ist länglich arttypisch geschnitten, mit Gartenflächen. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich führt direkt zum Carport.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht unter dem Mittel einzuordnen, mit einer Flächengröße mit 736 m²

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Grasleben als bessere Lage, im Landkreis eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 75 €/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 (vorläufig) mit Marktanpassung 256.928 Euro (o.Abschlag).

Vergleichswert ermittelt mit 262.739 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 263.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Grasleben 1244
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Grasleben
Flur	5
Flurstück	27/6
Gebäude- und Freifläche: Größe	Vor dem Thiesberg 3 736 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit **rd. 263.000 Euro** (unbelastet)
(Eingeschränkte Einschätzung unter Vorbehalt, auf Grundlage einer Außenbesichtigung!)

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 02.07.2024 Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

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. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

20. Bestandspläne

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden **nicht ermöglicht.**



Grundstück:

Grundbuch
von Grasleben
Blatt 1244,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Grasleben
Flur 5
Flurstück 27/6
Vor dem Thiesberg 3
38368 Grasleben

Bebauung
Einfamilienhaus,
Doppelcarport mit
Abstellraum,
Gerätehaus

Zufahrt zum Grundstück Vor dem Thiesberg 3, 38368 Grasleben