

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

**Amtsgericht Helmstedt**  
Stobenstraße 5

**38350 Helmstedt**

30.06.23  
AZ.: 8 K 46/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Henkestraße 26**

Grundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt <b>11606</b>	lfd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Helmstedt</b>	Flur <b>28</b>	Flurstück <b>3791/4</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<b>XXX</b>	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.06.2023 ermittelt mit rd.

**305.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten</b> .....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	<b>Nebengebäude</b> .....	13
4.4	<b>Außenanlagen</b> .....	13
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
5.3	Bodenwertermittlung .....	16
5.4	Ertragswertermittlung .....	17
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
5.5	Sachwertermittlung .....	23
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
5.5.3	Sachwertberechnung .....	27
<b>5.6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem <b>Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten</b> sowie einem Lagergebäude
Objektadresse:	Henkestraße 26, <b>38350 Helmstedt</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> von <b>Helmstedt, Blatt 11606</b> , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung <b>Helmstedt</b> , Flur 28, <b>Flurstück 3791/4 (600 m<sup>2</sup>)</b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**  
Stobenstraße 5  
**38350 Helmstedt**

Eigentümer: **XXX**  
**XXX**  
**XXX**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**

Wertermittlungstichtag: 20.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 14.06.2023 *sowie* **20.06.2023**

Teilnehmer am Ortstermin: **XXX**,  
**XXX**  
*sowie der Sachverständige*

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
*Liegenschaftskarte 1:1000;*  
*Flurstücks- und Eigentumsnachweis*
- Auskunft Baulastenverzeichnis Stadt Helmstedt
- Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt
- Bauunterlagen aus dem Jahr 1904/5 sowie 2015

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebautes Grundstück in **38350 Helmstedt, Henkestraße 26**

### Hinweise:

---

Das **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** unterliegt einem allgemeinen bis tlw. erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau und macht *insgesamt* einen vernachlässigten Eindruck.

*Sämtliche Bauteile (Dachkonstruktion & Dachdeckung, Fassaden, tlw. Fenster, etc.) sowie der technische Ausbau (Thermen, Elektroinstallation, Zu- & Ableitungen, etc.) befinden sich in einem schlechten bis tlw. extrem schlechten baulichen Zustand und sind dementsprechend stark sanierungsbedürftig.*

Die (zeitnah notwendige) Erneuerung der extrem stark sanierungsbedürftigen Dachdeckung, Renovierungen im Treppenhaus, die Fertigstellung der Renovierungen (Böden, Wände- & Decken, Bäder, etc.) der einzelnen Wohneinheiten, die technische Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Thermen, der Elektroinstallation und der Zu- & Ableitungen einschließlich notwendiger Reparaturen und/oder Erneuerungen werden abschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Die **Wohnung 1** (EG links) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 2** (EG rechts) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 3** (OG links) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung 4** (OG rechts) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

*Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte nicht durchgeführt werden.*

Die **Wohnung 5** (DG links) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung 6** (DG rechts) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

*Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte nicht durchgeführt werden.*

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38350 Helmstedt</b> , ca. 25.750 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 34 km südöstlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 36 km östlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - West oder Ost (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	westliche Stadtlage, Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; Kindergärten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel ( <i>Bushaltestelle</i> ) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

*fast ausschließlich* wohnbauliche Nutzungen;  
*überwiegend* geschlossene, *tlw.* offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

„ortstypisch“ bis überdurchschnittlich  
(durch Straßenverkehr auf der Henkestraße)

Topografie:

leicht hängig, nach Nordwesten abfallend;  
Garten mit Südausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 16,64 m;

mittlere Tiefe: ca. 16,30 bzw. 47,00 m;

Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: *unregelmäßige* Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit *überwiegend* starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatten

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;  
Trennsystem

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

dreiseitige Grenzbebauung des **Wohnhauses**;  
dreiseitige Grenzbebauung des Lagerschuppens;  
eingefriedet durch Grenzmauern, Jäger- & Sichtschutzzaun

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht (lt. Angabe des AG HE) in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Helmstedt, Blatt 11606 keine** Eintragung.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

**keine** Eintragung

Anlage 3

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **Helmstedt-Süd-Caseliusweg 5. Änderung** folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet;  
o = offene Bauweise;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten**  
sowie einem Lagergebäude

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung 1** (EG links) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 2** (EG rechts) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 3** (OG links) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung 4** (OG rechts) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.  
Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden.

Die **Wohnung 5** (DG links) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung 6** (DG rechts) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.  
Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden.

Von Immobilienpooling.com bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

**Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten**

voll unterkellert;  
zweigeschossig;  
ausgebautes Dachgeschoss,  
Spitzbodengeschoss

Baujahr:

Baujahr ca. **1905**; taxiert **1971**

Modernisierung:

1996: - Fenster zur Henkestraße  
2013: - Badfenster  
2020: - Haustür, Südfenster,  
t/w. Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen,  
t/w. Elektroinstallation,  
t/w. Bäder

zusätzlich wird die

- Neueindeckung des Daches
- Renovierungen im Treppenhaus
- Fertigstellung der Renovierungen der Wohneinheiten
- Überprüfung / Reparatur / Erneuerungen der  
Thermen - Elektroinstallation - Zu- & Ableitungen

unterstellt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

verputzt und gestrichen;  
Klinker, Tonziegel- & Eternitplattenverkleidung

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### WOHNHAUS mit sechs Wohneinheiten

#### Kellergeschoss:

Kellerflur, Kellerraum I - Kellerraum VII

#### Erdgeschoss links:

##### **Wohneinheit 1**

**Küche**  
**Abstellkammer**  
**Zimmer 1 / Wohnen**  
**Zimmer 2**  
**Zwischenzimmer 3**  
**Bad mit separaten Hauswirtschaftsbereich**

#### Obergeschoss links:

##### **Wohneinheit 3**

**Flur**  
**Zimmer 1**  
**Zimmer 2**  
**Zimmer 3**  
**Küche**  
**Abstellkammer**  
**Zwischenzimmer 4**  
**Bad**

#### Dachgeschoss links:

##### **Wohneinheit 5**

**Flur einschl. Gang**  
**Zimmer 1 / Wohnen**  
**Zimmer 2**  
**Zimmer 3**  
**Bad**  
**Küche**  
**Zimmer 4**

#### Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

#### Erdgeschoss rechts:

##### **Wohneinheit 2**

**Küche**  
**Abstellkammer**  
**Zimmer 1 / Wohnen**  
**Flur**  
**Zimmer 2 / Kind**  
**Zwischenzimmer 3 / Schlafen**  
**Bad mit separater Lagerfläche**

#### Obergeschoss rechts:

##### **Wohneinheit 4**

**Flur**  
**Zimmer 1**  
**Küche**  
**Abstellkammer**  
**Zimmer 2**  
**Zwischenzimmer 3**  
**Bad**

#### Dachgeschoss rechts:

##### **Wohneinheit 6**

**Flur einschl. Gang**  
**Zimmer 1**  
**Zimmer 2**  
**Bad**  
**Küche**  
**Zimmer 3**

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, tlw. Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	wahrscheinlich Natur- und/oder Bruchstein
Umfassungswände:	Klinkermauerwerk bzw. Fachwerkkonstruktion mit Klinkerausfachung
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk bzw. Fachwerk
Geschossdecken:	Kappendecke (über KG); ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall und Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Giebel- & Gaubenaufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Tonziegel

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr einfache bis normale Ausstattung
Heizung:	Gas-Thermen, Flachheizkörper und Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die sechs Wohneinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich.

### 4.2.5.2 Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Textilbelag, Laminat, Holzdielen		
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Fliesen		
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche		
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Holzfenster mit Einfachverglasung (in den Gauben)		
Türen:	Haustür aus Metall und Kunststoff Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen  <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen		
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung 1 EG links):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken	<u>Bad (Wohnung 2 EG rechts):</u> 1 Badewanne 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken	
	<u>Bad (Wohnung 3 OG links):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken	<u>Bad (Wohnung 4 OG rechts):</u> keine Angaben möglich	
	<u>Bad (Wohnung 5 DG links):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken	<u>Bad (Wohnung 6 DG rechts):</u> keine Angaben möglich	
	Küchenausstattung:	Einbauküchen einfacher Qualität (in WHG 1 & 2) vorhanden, überaltert, daher ohne Wertansatz	
	Grundrissgestaltung:	bautypisch bis individuell	

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vier Kleingauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

#### Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Sämtliche Bauteile (Dachkonstruktion & Dachdeckung, Fassaden, tlw. Fenster, etc.) sowie der technische Ausbau (Thermen, Elektroinstallation, Zu- & Ableitungen, etc.) befinden sich in einem schlechten bis tlw. extrem schlechten baulichen Zustand und sind dementsprechend stark sanierungsbedürftig.

Der **allgemeine bis tlw. erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau** des **Wohnhauses** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 21 berücksichtigt.

Die Erneuerung der abgängigen Dachdeckung, die Renovierungen im Treppenhaus und der einzelnen Wohneinheiten, die technische Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Thermen, der Elektroinstallation und der Zu- & Ableitungen einschließlich notwendiger Reparaturen und/oder Erneuerungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### 4.3 Nebengebäude

**Lagergebäude:** Baujahr um 1905;  
massiv (Klinkermauerwerk, tlw. Fachwerkkonstruktion), Pultdach mit Tonziegeldeckung;  
erheblicher Unterhaltungs- und Sanierungsstau;

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Hoffläche (Betonplatten, Naturstein),  
Gartenanlagen und Pflanzungen,  
u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Henkestraße 26** zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Helmstedt</b>	<b>11606</b>	<b>1</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Helmstedt</b>	<b>28</b>	<b>3791/4</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>

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

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.
- wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	<b>600 m<sup>2</sup></b>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand</b>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m <sup>2</sup>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	20.06.2023	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 80,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600 × 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert	= 80,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>rd. 80,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 80,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 600,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 48.040,00 €</b> <b>rd. 48.000,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 insgesamt **48.000,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (*bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises*) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (*insbesondere Gebäude*) und sonstigen Anlagen (z. B. *Anpflanzungen*) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (*bzw. unzerstörbar*). Dagegen ist die (*wirtschaftliche*) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (*vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21*) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (*d. h. Zeitrentenbarwertberechnung*) des (*Rein*)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich / tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Wohnhaus</b> <i>mit sechs Wohneinheiten</i>	<b>Wohnung 1</b> EG links	66,00	6,00	396,00	4.752,00
	<b>Wohnung 2</b> EG rechts	66,35	6,00	398,10	4.777,20
	<b>Wohnung 3</b> OG links	76,00	5,50	418,00	5.016,00
	<b>Wohnung 4</b> OG rechts	70,55	5,75	405,66	4.867,92
	<b>Wohnung 5</b> DG links	78,05	5,50	429,28	5.151,36
	<b>Wohnung 6</b> DG rechts	60,10	6,25	375,63	4.507,56
Summe		417,05		2.422,67	29.072,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>29.072,04 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (32,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 9.303,05 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 19.768,99 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,40 % von 48.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.152,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 18.616,99 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,219
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 376.416,92 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 48.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 424.416,92 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 424.416,92 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 119.293,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 305.123,92 €</b>
	<b>rd. 305.000,00 €</b>

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

Das ca. 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 1996: - Fenster zur Henkestraße
- 2013: - Badfenster
- 2020: - Haustür, Südfenster,  
tlw. Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen,  
tlw. Elektroinstallation,  
tlw. Bäder

zusätzlich wird die

- Neueindeckung des Daches
- Renovierungen im Treppenhaus
- Fertigstellung der Renovierungen der Wohneinheiten
- Überprüfung / Reparatur / Erneuerungen der  
Thermen - Elektroinstallation - Zu- & Ableitungen

unterstellt.

Ausgehend von den 6,4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1905 = 118 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 118 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre - 28 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 52 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und ein fiktives Baujahr 1971 zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
siehe auch Seite 13 und 20	
<p><i>Erneuerung der abgängigen Dachdeckung, Renovierungen Treppenhaus und der Wohneinheiten, technische Überprüfung der Funktionsfähigkeit plus notwendiger Reparaturen und/oder Erneuerungen der Thermen, der Elektroinstallation und der Zu- &amp; Ableitungen einschl. Sicherheitsabschlag</i></p>	-100.000,00 €
<p><i>aufgrund des Leerstandes der <b>Wohnungen 3 - 6</b> wird mit einem mittelfristigen <b>Mietausfall</b> (geschätzt 1 Jahr) gerechnet. Es ist daher der Barwert einer dynamischen Zeitrente wertmindernd vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug zu bringen.</i></p>	
<p><i>kapitalisierte Mindermiete  <math>19.293,00 \times 0,9765664 \times 1,010905</math></i></p>	-19.293,00 €
Summe	-119.293,00 €

Von Immobilienpost.de bereitgestellt  
 Weitergeben oder Verkauf auf  
 Dritten ist untersagt!

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

## 5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteinbezogen und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten	Lagergebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	842,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 20.06.2023 (2010 = 100)</b>	176,4	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	710,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.252,44 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	1.054.554,48 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	6.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Regionalfaktor</b>	1,000	1,000
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	1.060.554,48 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	
• prozentual	65,00 %	
• Faktor	0,35	
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	371.194,07 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	371.194,07 €	2.000,00 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>373.194,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 378.194,07 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 48.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 426.194,07 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 426.194,07 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 119.293,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 306.901,07 €</b>
	<b>rd. 307.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,2	0,8			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,7	0,3			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,2	0,6	0,2		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,3	0,7			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	41,9 %	44,7 %	13,4 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	28,5	188,10
2	720,00	36,6	263,52
3	825,00	34,9	287,92
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			739,54
gewogener Standard =			2,2

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 739,54 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Ø Wohnungsgröße  0,96

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 709,96 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 710,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### Gebäude: Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten

besondere Bauteile	Herstellungskosten pauschale Schätzung	Zeitwert pauschale Schätzung
vier Gaubenaufbauten	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hoffläche (Betonplatten, Naturstein), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

## 5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **305.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **307.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Henkestraße 26**

Grundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt <b>11606</b>	lfd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Helmstedt</b>	Flur <b>28</b>	Flurstück <b>3791/4</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 mit rd.

**305.000,00 €**

in Worten: dreihundertfünftausend Euro

geschätzt.

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlastenkataster
- 6 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 2 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 29 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 30.06.23

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

*Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.*

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

### **PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

**Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.06.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Henkestraße 26, 38350 Helmstedt  
Gemarkung: 5694 (Helmstedt), Flur: 28, Flurstück: 3791/4

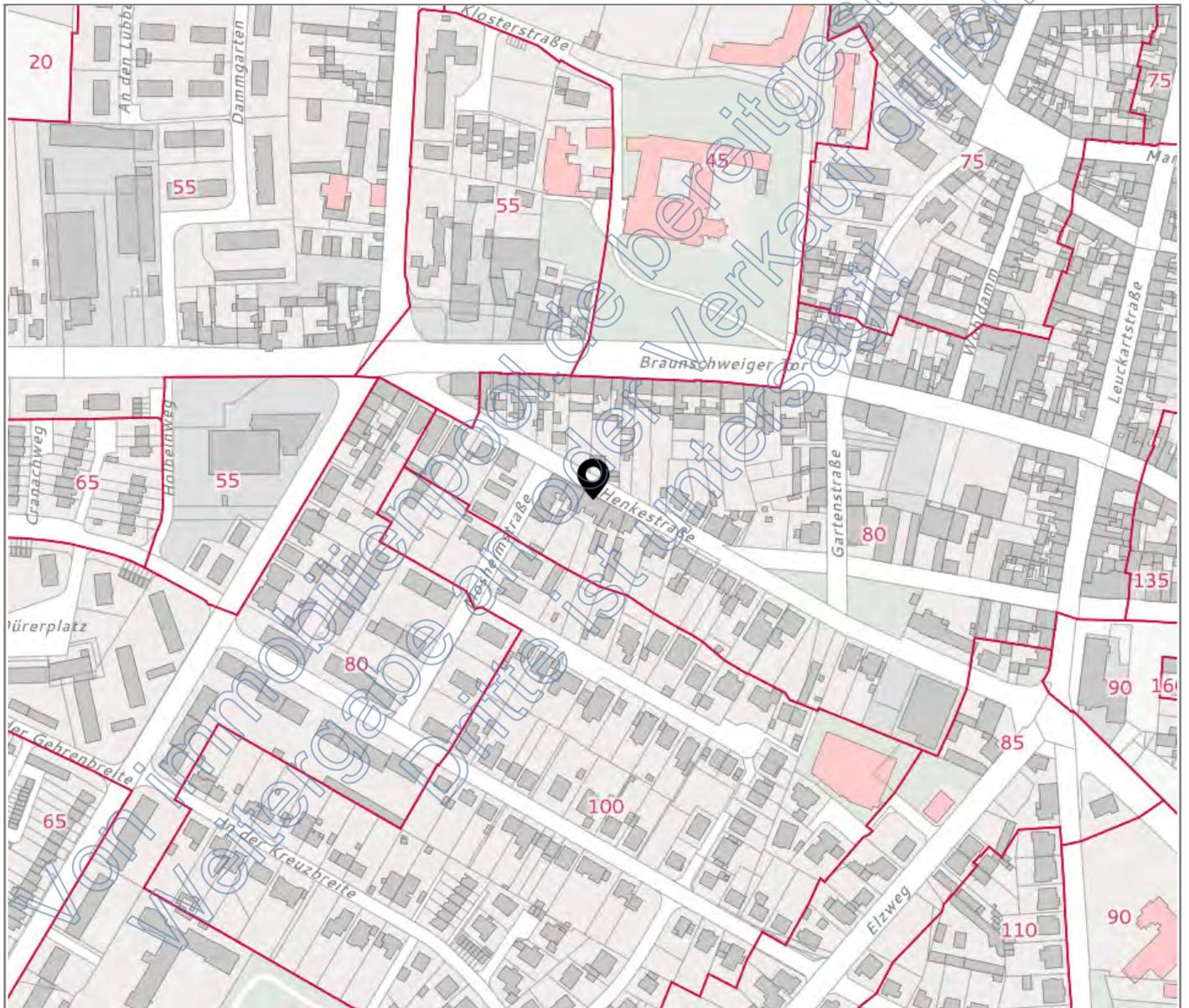


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400029

Bodenrichtwert: 80 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.22838449836925&lng=10.999675026510118&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=52.22838449836925&lng=10.999675026510118&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.22838449836925&lng=10.999675026510118&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

### Darstellung

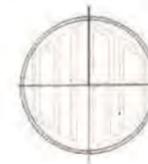
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

AZ:  
8 K 46/22



OBJEKT:  
HENKESTRASSE 26  
38350 HELMSTEDT

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANNHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS  
KELLERGESSCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

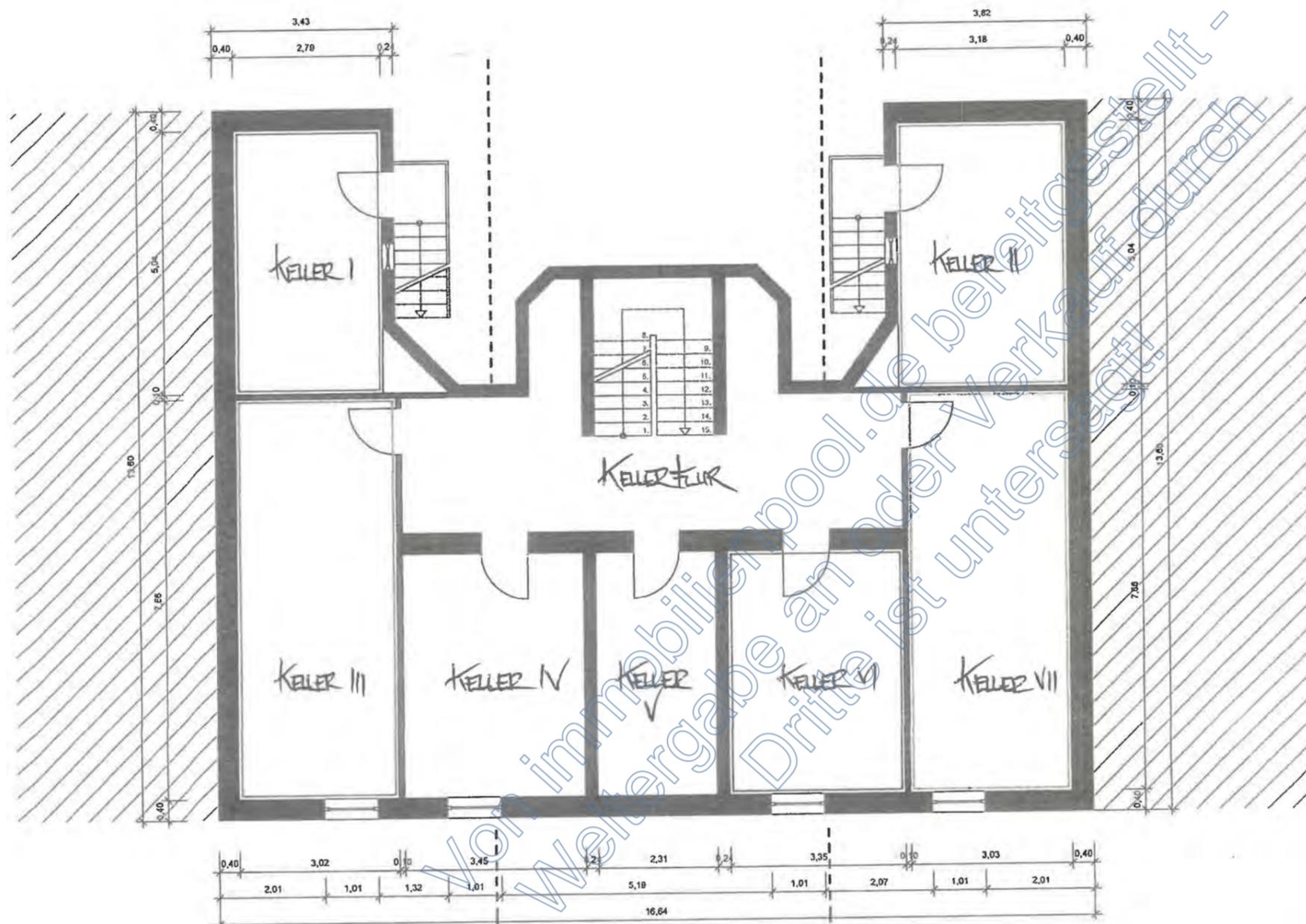
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSTAB  
1:100

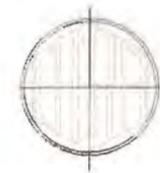
BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2023

PLAN - NR.  
8K46/22 KG



AZ:  
8 K 46/22



OBJEKT:  
HENKESTRASSE 26  
38350 HELMSTEDT

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1250 info@dra-architektur.de www.dra-architektur.de

PLANNHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

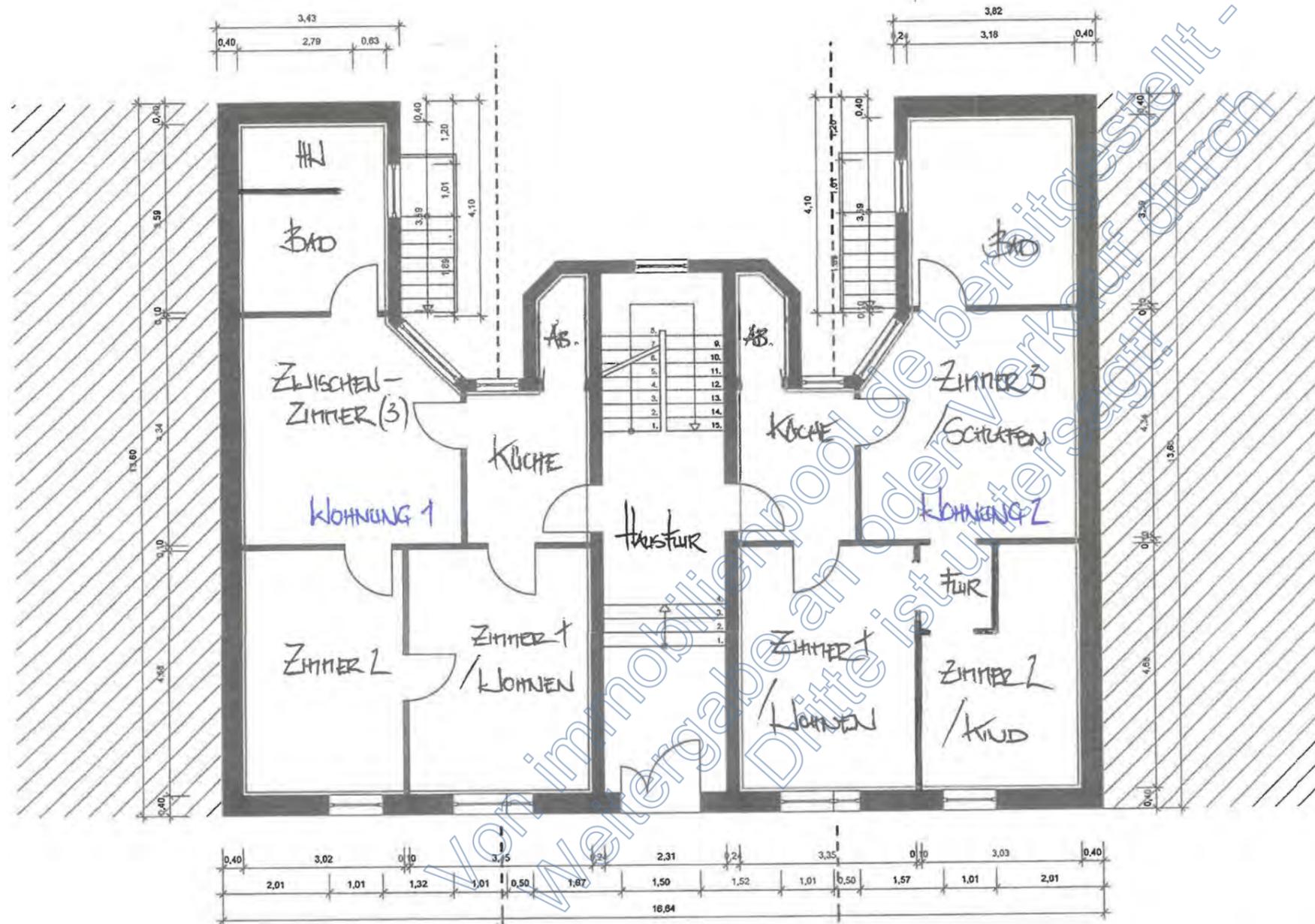
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSTAB  
1:100

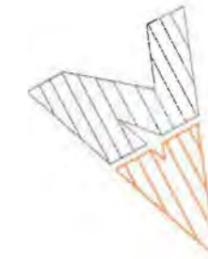
BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2023

PLAN - NR.  
8K46/22 EG



AZ:  
8 K 46/22



OBJEKT:  
HENKESTRASSE 26  
38350 HELMSTEDT

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architektur.de www.dra-architektur.de

PLANNHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

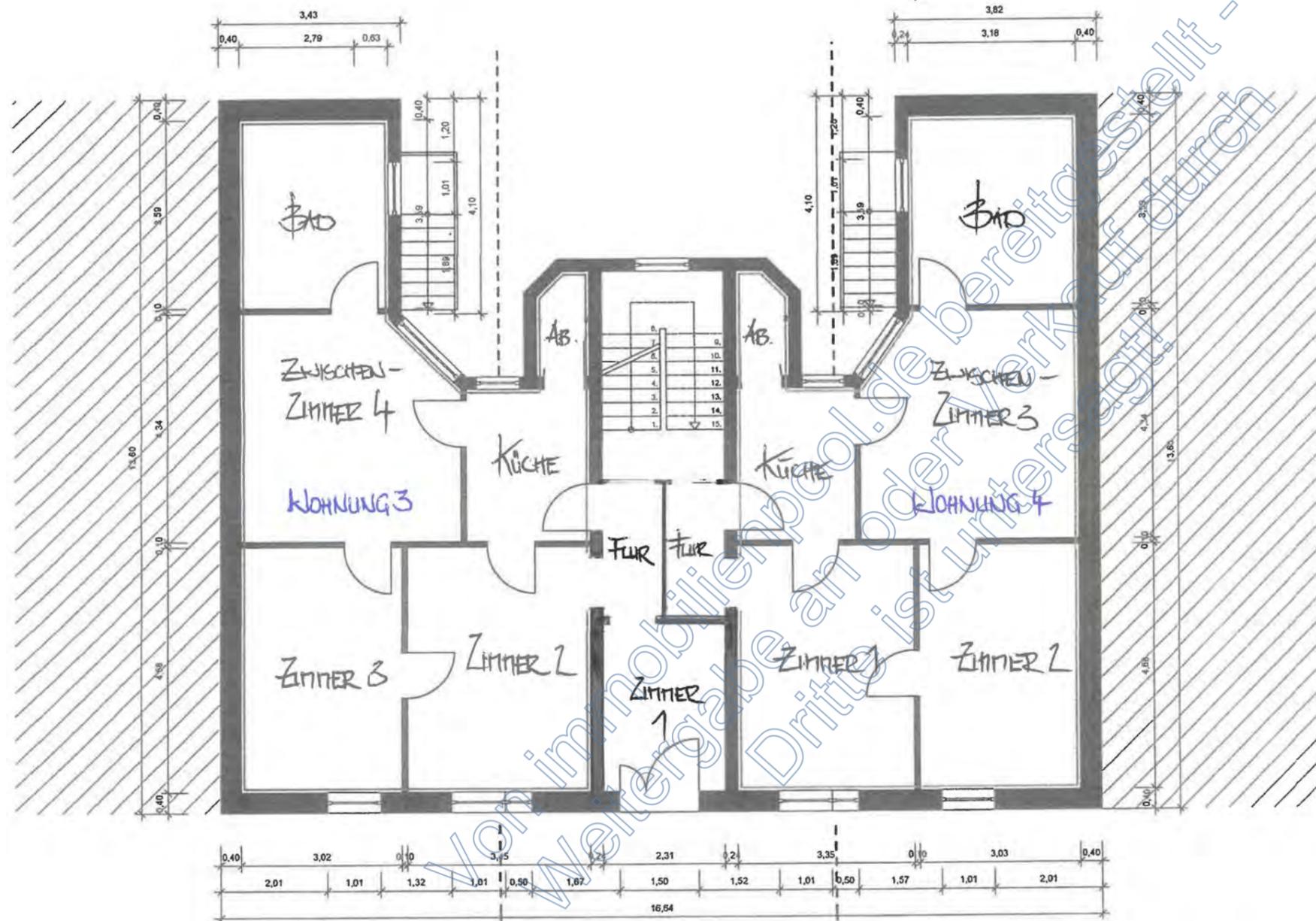
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSTAB  
1:100

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2023

PLAN - NR.  
8K46/22 OG



AZ:  
8 K 46/22



OBJEKT:  
HENKESTRASSE 26  
38350 HELMSTEDT

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architektur.de www.dra-architektur.de

PLANNHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

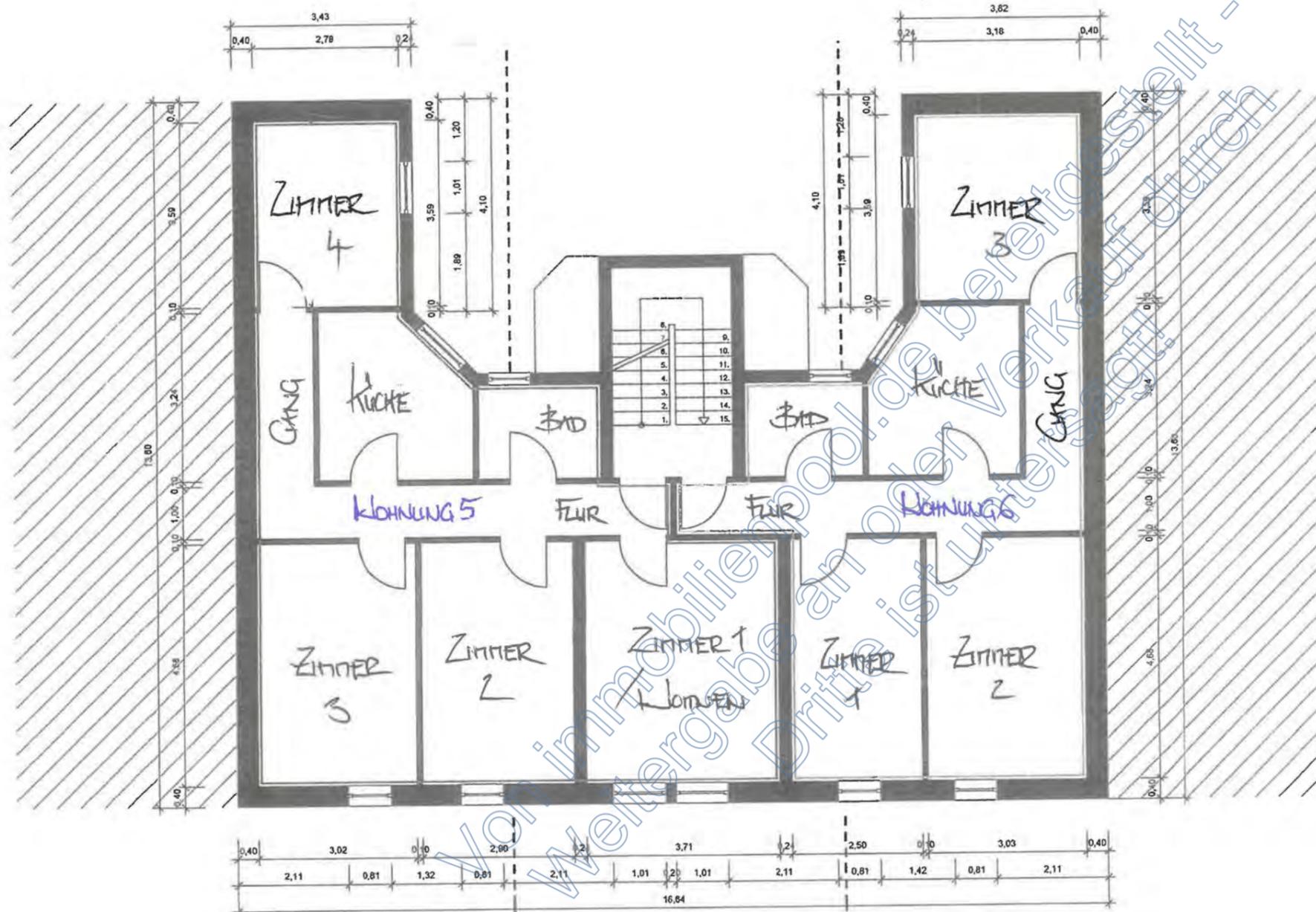
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB  
1:100

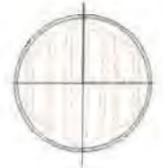
BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2023

PLAN - NR.  
8K46/22 DG



AZ:  
8 K 46/22



OBJEKT:  
HENKESTRASSE 26  
38350 HELMSTEDT

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS  
SPITZBODENGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

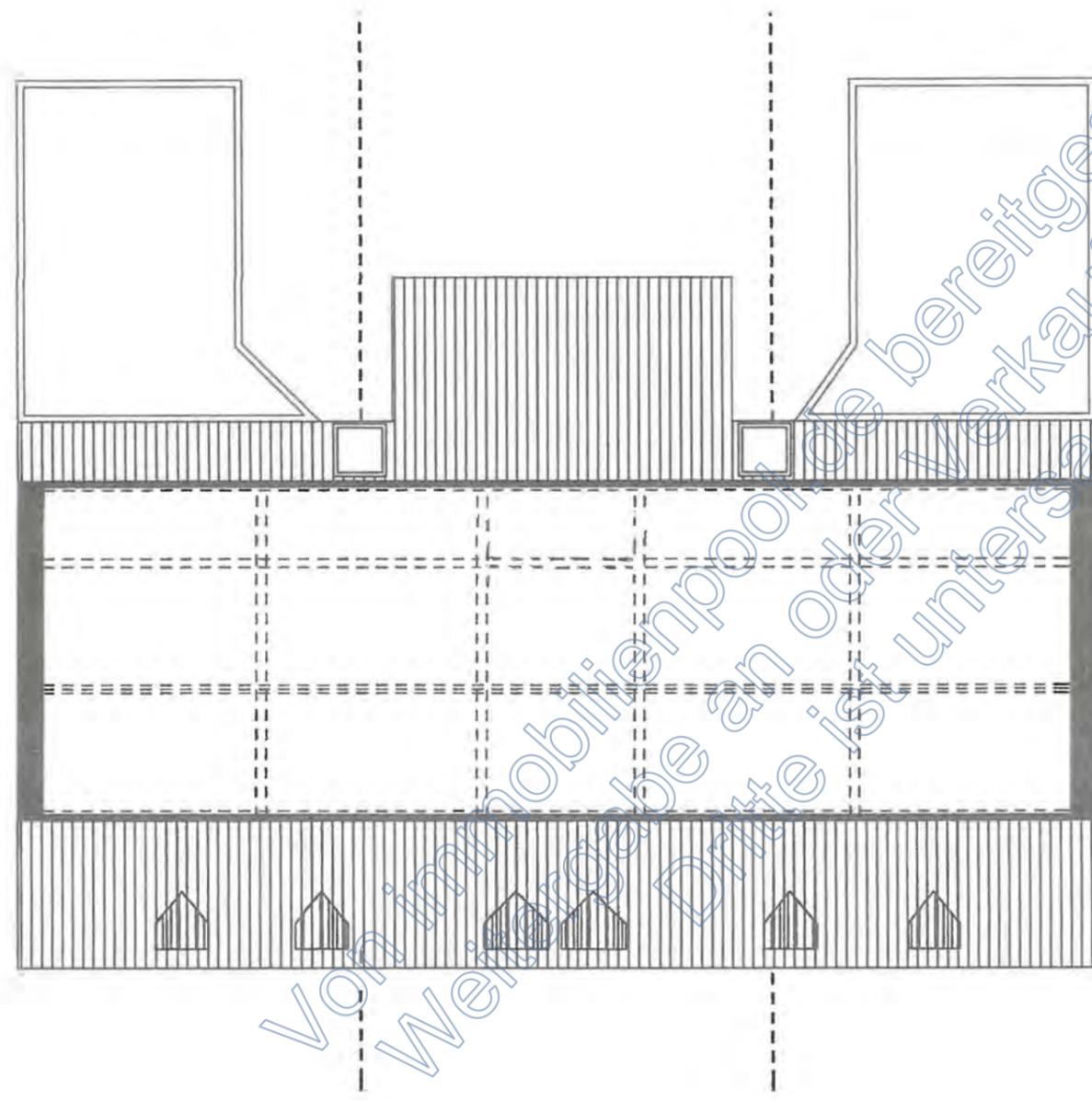
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSTAB  
1:100

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

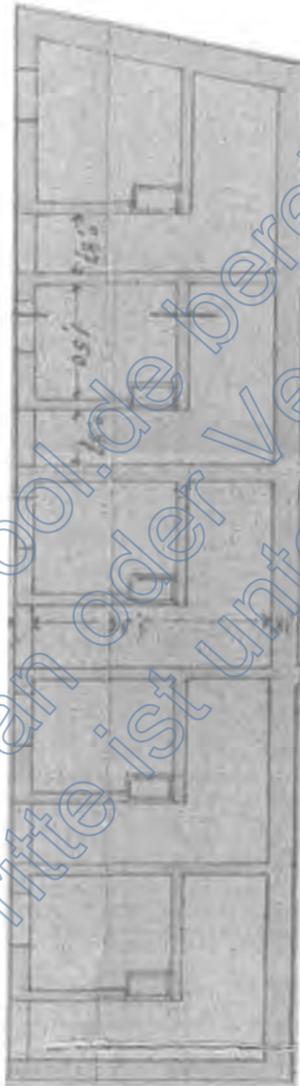
DATUM  
06.2023

PLAN - NR.  
8K46/22 SBG



## LAGERGEBÄUDE

**OBJEKT:** **WOHNHAUS** mit sechs Wohneinheiten (Reihenmittelhaus), Lagergebäude  
**HENKESTRASSE 26, 38350 HELMSTEDT**



ERDGESCHOSS

**OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !  
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !**

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** **WOHNHAUS** mit sechs Wohneinheiten (Reihenmittelhaus), Lagergebäude  
**HENKESTRASSE 26, 38350 HELMSTEDT**

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

### WOHNHAUS

#### Wohnung 1

<b>Küche</b>	EG	~ 6,70 m <sup>2</sup>
<b>Abstellkammer</b>	EG	~ 1,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1 / Wohnen</b>	EG	~ 16,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	EG	~ 14,10 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenzimmer 3</b>	EG	~ 17,20 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b> mit separaten Hauswirtschaftsbereich	EG	~ 10,00 m <sup>2</sup>
		~ 66,00 m <sup>2</sup>

#### Wohnung 2

<b>Küche</b>	EG	~ 6,40 m <sup>2</sup>
<b>Abstellkammer</b>	EG	~ 1,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1 / Wohnen</b>	EG	~ 16,35 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	EG	~ 2,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2 / Kind</b>	EG	~ 10,40 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenzimmer 3</b>	EG	~ 17,05 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b> mit separater Lagerfläche	EG	~ 11,40 m <sup>2</sup>
		~ 66,35 m <sup>2</sup>

#### Wohnung 3

<b>Flur</b>	OG	~ 2,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	OG	~ 7,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	OG	~ 16,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 3</b>	OG	~ 14,10 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	OG	~ 6,70 m <sup>2</sup>
<b>Abstellkammer</b>	OG	~ 1,85 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenzimmer 4</b>	OG	~ 17,20 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	OG	~ 10,00 m <sup>2</sup>
		~ 76,00 m <sup>2</sup>

#### Wohnung 4

<b>Flur</b>	OG	~ 2,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	OG	~ 16,35 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	OG	~ 6,40 m <sup>2</sup>
<b>Abstellkammer</b>	OG	~ 1,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	OG	~ 14,75 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenzimmer 3</b>	OG	~ 17,05 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b> mit separater Lagerfläche	OG	~ 11,40 m <sup>2</sup>
		~ 70,55 m <sup>2</sup>

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT!  
 NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** **WOHNHAUS** mit sechs Wohneinheiten (Reihenmittelhaus), Lagergebäude  
**HENKESTRASSE 26, 38350 HELMSTEDT**

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

### WOHNHAUS

#### Wohnung 5

Flur einschl. Gang	DG	~ 11,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Wohnen	DG	~ 17,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	DG	~ 12,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	DG	~ 12,75 m <sup>2</sup>
Bad	DG	~ 6,00 m <sup>2</sup>
Küche	DG	~ 8,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	DG	~ 10,00 m <sup>2</sup>

~ 78,05 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 6

Flur einschl. Gang	DG	~ 11,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	DG	~ 10,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	DG	~ 12,75 m <sup>2</sup>
Bad	DG	~ 6,00 m <sup>2</sup>
Küche	DG	~ 8,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	DG	~ 11,40 m <sup>2</sup>

~ 60,10 m<sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

<b>WOHNHAUS</b>		
mit sechs Wohneinheiten	KG/EG/OG/DG/SBG	~ 842 m <sup>2</sup>
Lagergebäude	EG	~ 55 m <sup>2</sup>

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !  
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !



Bild 01: Blick entlang der Henkestraße in Richtung Südosten (*links*). Mitte rechts ist das **Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick über die Henkestraße auf die *straßenbegleitende*, nördliche Traufseite des **Wohnhauses** mit sechs Wohneinheiten. Mittig ist die *geschlossene* Hauseingangstür zu sehen.



Bild 03: Blick auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum Hauseingangsflur des **Wohnhauses** mit sechs Wohneinheiten.

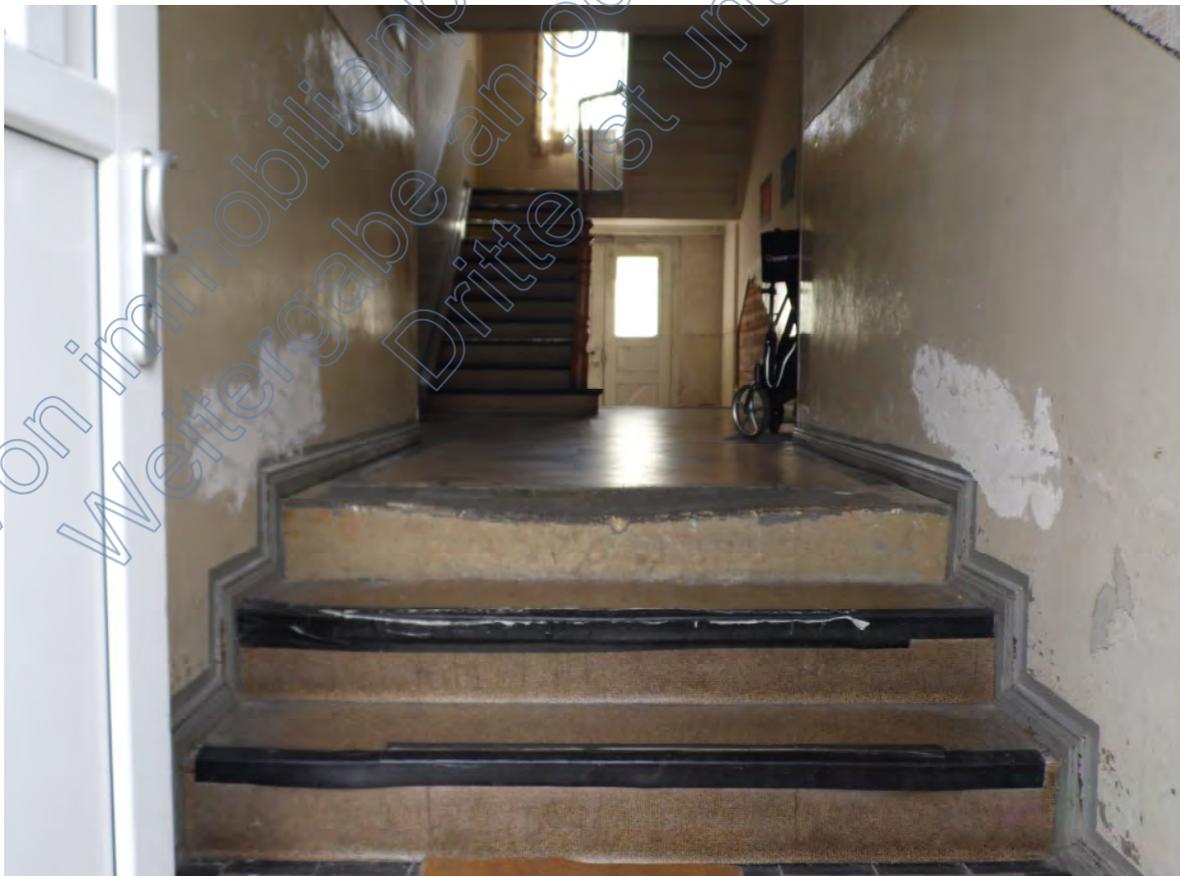


Bild 04: Ausschnitt – Eingangssituation / mit Zugangstreppe Richtung Hauseingangsflur mit Treppe zum OG (**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).



Bild 05: Ausschnitt – Hauseingangsflur Richtung Treppe zum OG und Tür zur südlichen Grundstücksfläche  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).  
Links ist die Wohnungseingangstür zur **Wohnung 1** und rechts zur **Wohnung 2** zu sehen.



Bild 06: Ausschnitt – Wohnungseingangstür zur **Wohnung 1**  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).



Bild 11: Ausschnitt – „Zwischenzimmer“ / Zimmer 3 Richtung geschlossener Tür zum Bad  
(Wohnung 1 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten EG).  
Rechts ist der Durchgang zur Küche zu sehen

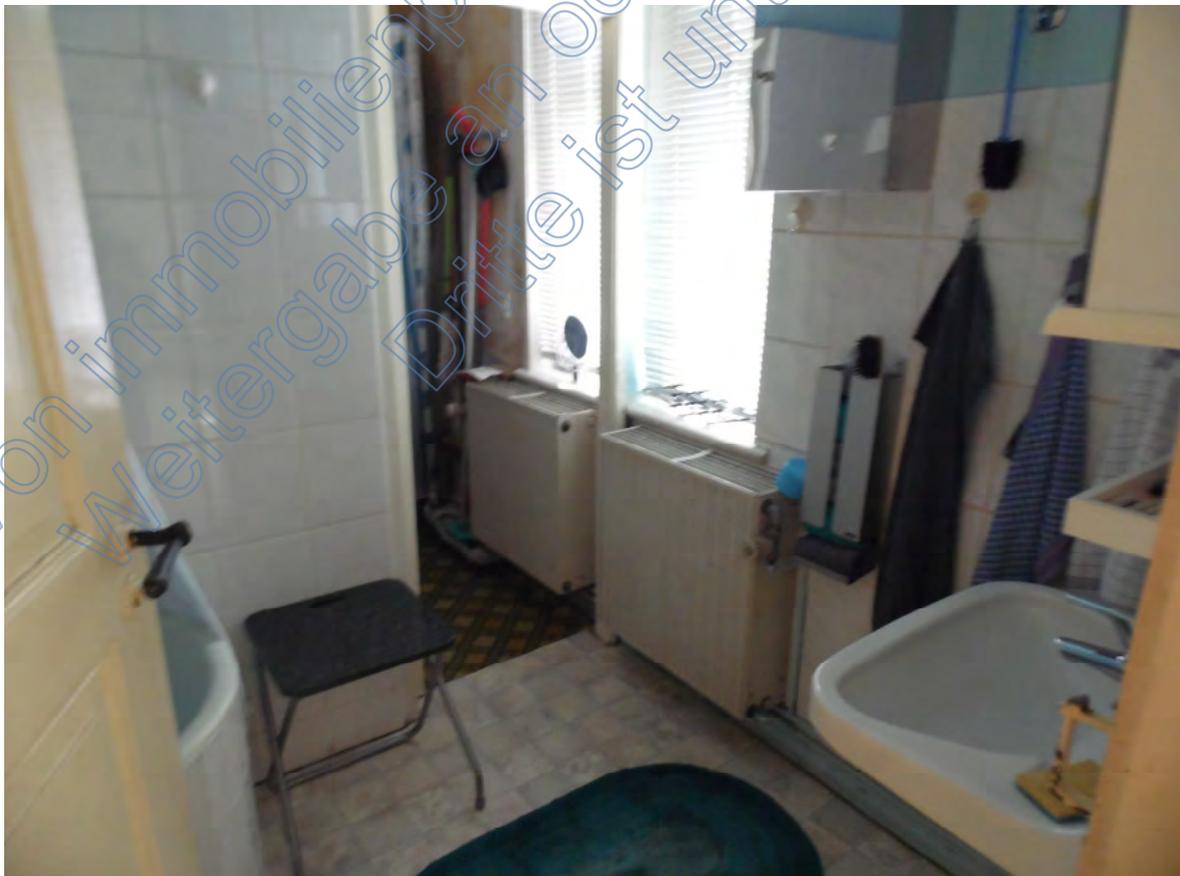


Bild 12: Ausschnitt – Bad Richtung Durchgang zum abgetrennten Hauswirtschaftsbereich  
(Wohnung 1 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten EG).



Bild 13: Ausschnitt – Bad Richtung WC-Becken und Badewanne

(Wohnung 1 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten EG).

Links oben ist die Therme zu sehen.

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



Bild 15: Ausschnitt – Wohnungseingangstür zur **Wohnung 2**  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).

Bild 16: Ausschnitt – Küche  
(**Wohnung 2** im **Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).

(Wohnung 2 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten EG).

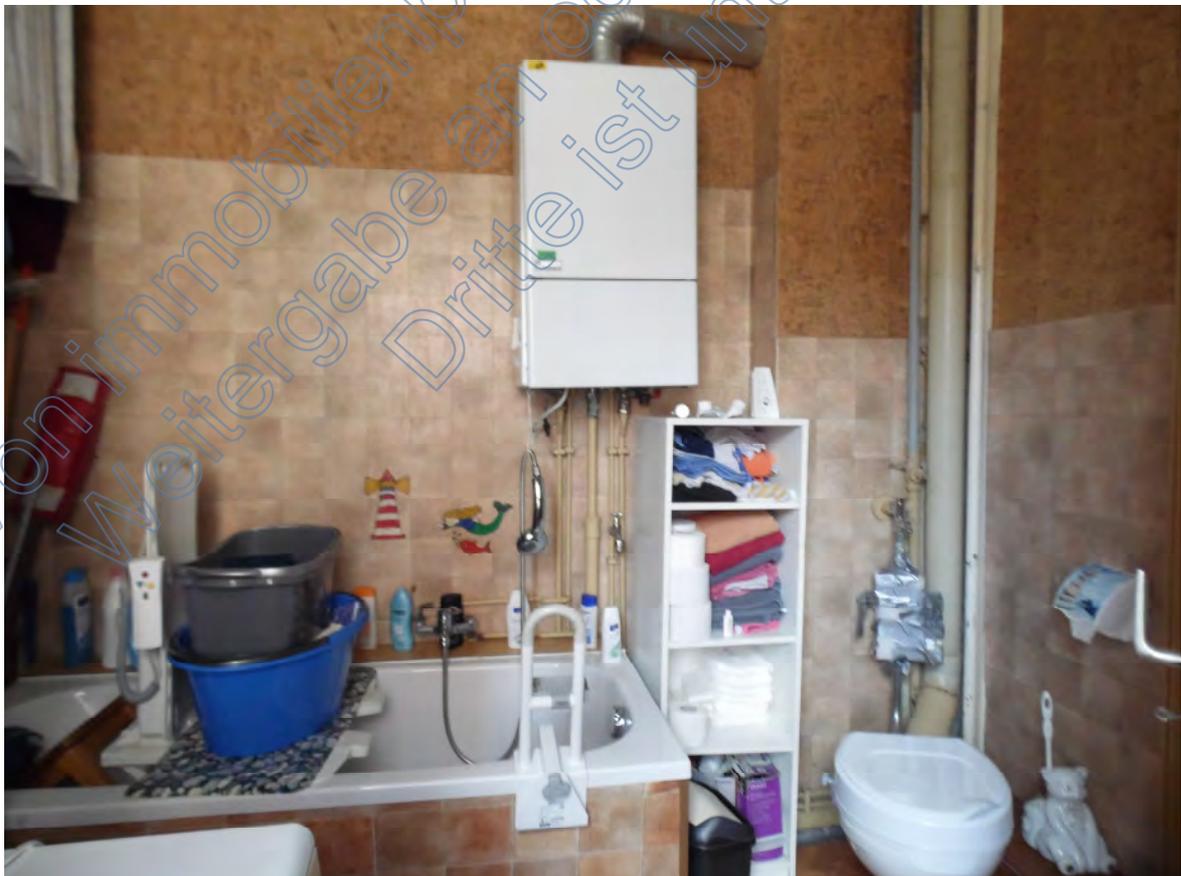


Bild 22: Ausschnitt – Bad Richtung Badewanne, Therme und WC-Becken  
(Wohnung 2 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten EG).



Bild 23: Ausschnitt – Treppenpodest Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung 4** (**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten OG).

Eine **Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der **Wohnung 4** konnte **nicht** durchgeführt werden!



Bild 24: Ausschnitt – Wohnungseingangstür zum Flur der **Wohnung 3**  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten OG).

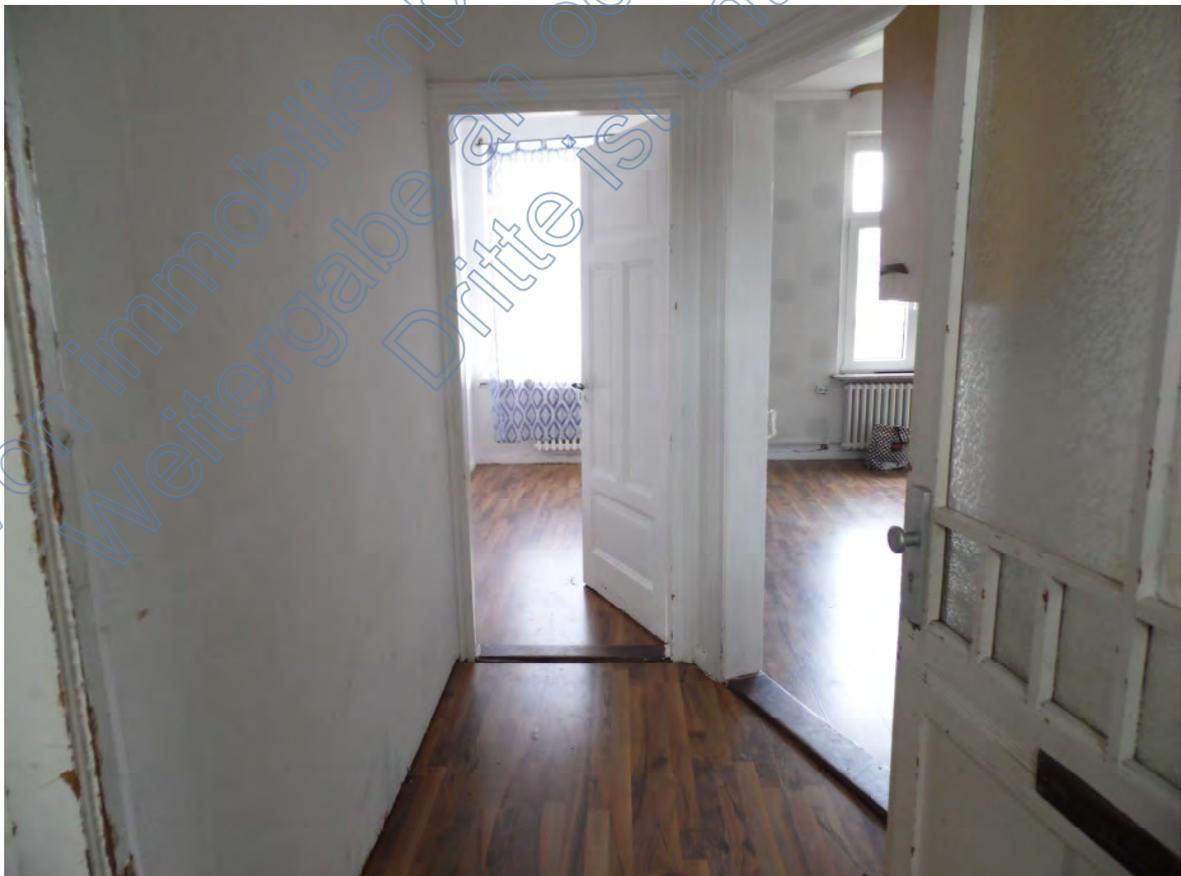


Bild 25: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Zimmer 1  
(**Wohnung 3** im **Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 26: Ausschnitt – Zimmer 1  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 2  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 28: Ausschnitt – Küche Richtung offener Tür zur Abstellkammer  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).  
Links ist der Durchgang zum Zwischenzimmer 4 zu sehen.



Bild 29: Ausschnitt – Abstellkammer  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 30: Ausschnitt – Bad Richtung Badewanne  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).

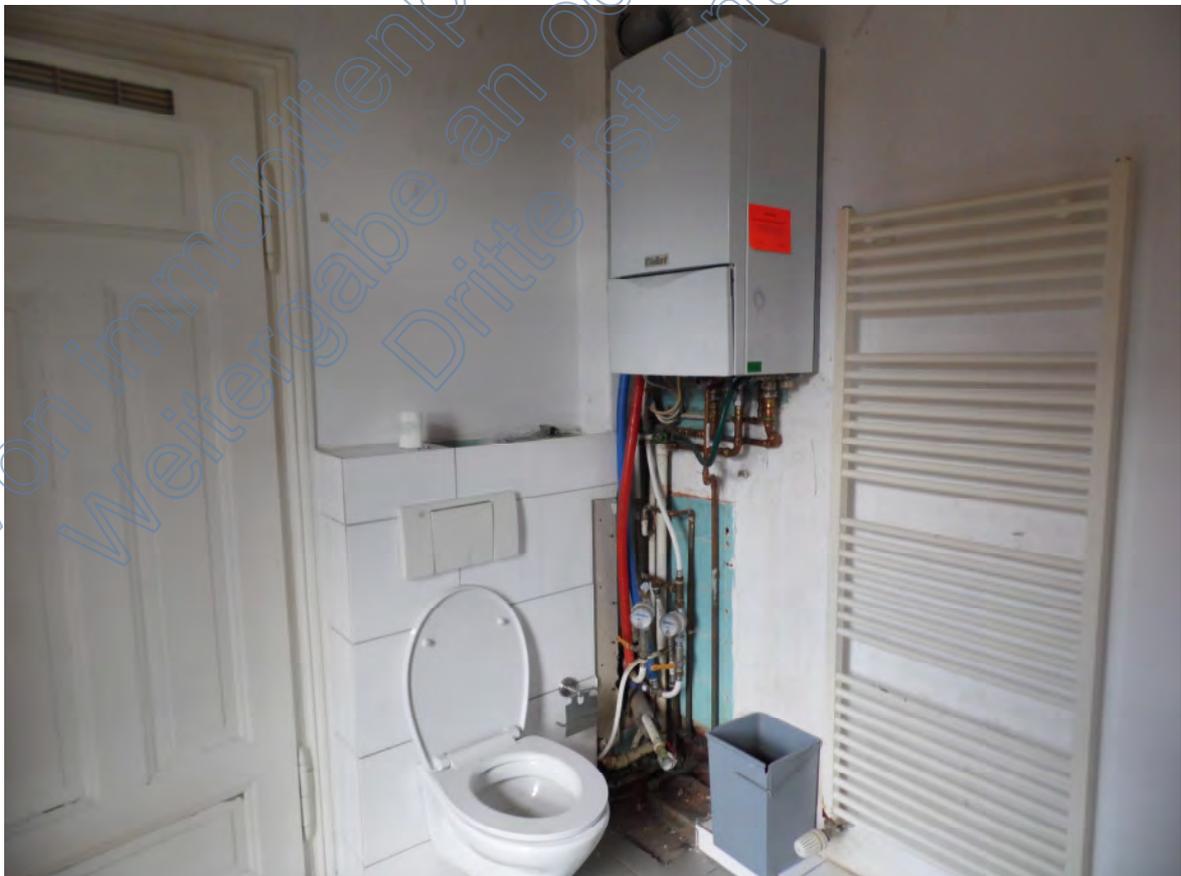


Bild 31: Ausschnitt – Bad Richtung WC-Becken und „nicht betriebssicherer“ Therme  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 32: Ausschnitt – Zwischenzimmer 4 Richtung offener Tür zu Zimmer 3  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).  
Links ist die offene Tür zur Küche zu sehen.



Bild 33: Ausschnitt – Zimmer 3  
(Wohnung 3 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten OG).



Bild 34: Ausschnitt – Treppenpodest Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung 6**  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten OG).

Eine **Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der  
**Wohnung 6** konnte **nicht** durchgeführt werden!



Bild 35: Ausschnitt – Wohnungseingangstür zum Flur der **Wohnung 5**  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 36: Ausschnitt – Flur  
(**Wohnung 5** im **Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 37: Ausschnitt – Zimmer 1 / Wohnen  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 38: Ausschnitt – Zimmer 2  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).

Bild 39: Ausschnitt – Bad  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).

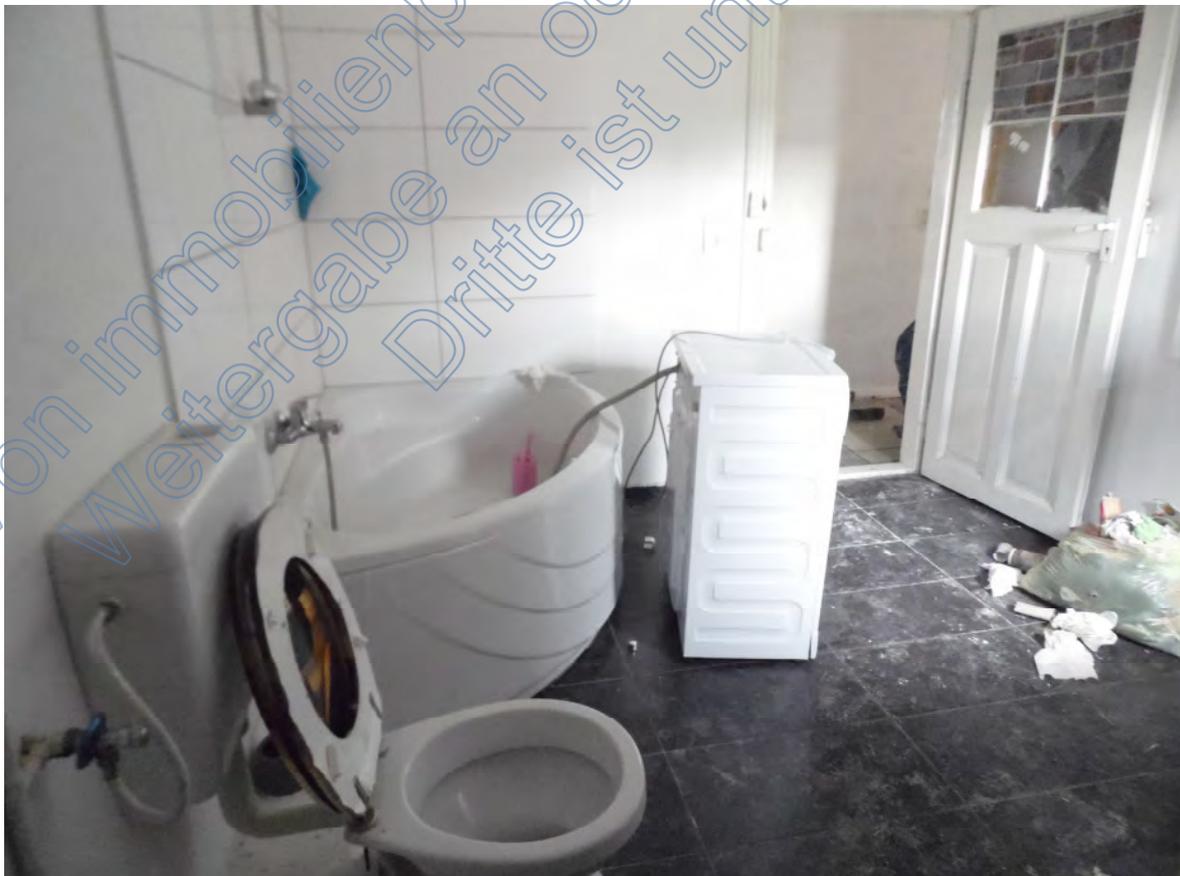


Bild 40: Ausschnitt – Bad  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).

Bild 41: Ausschnitt – Zimmer 3  
(**Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG**).



Bild 42: Ausschnitt – Küche  
(**Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG**).



Bild 43: Ausschnitt – Gang Richtung Zimmer 4  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 44: Ausschnitt – Zimmer 4  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 45: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Ostgiebel  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten SBG).



Bild 46: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Westgiebel  
(Wohnung 5 im Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten SBG).



Bild 47: Ausschnitt – Treppe Richtung Hauseingangsflur  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten OG Richtung EG).



Bild 48: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerflur  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten EG Richtung KG).



Bild 49: Ausschnitt – Kellerraum VII Richtung Kellerraum II  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten KG).



Bild 50: Ausschnitt – Kellerraum IV  
(**Wohnhaus** mit sechs Wohneinheiten KG).



Bild 51: Blick auf die Südseite des mittleren Gebäudeteils (*rechts mit Südeingangstür*) sowie die Ost- und die Südseite des westlichen Gebäudeteils des **Wohnhauses** mit *sechs Wohneinheiten*.



Bild 52: Blick auf die Südseite des mittleren Gebäudeteils (*links mit Südeingangstür*) sowie die West- und die Südseite des östlichen Gebäudeteils des **Wohnhauses** mit *sechs Wohneinheiten*.



Bild 53: Blick vom südlichen Grundstücksstreifen des Bewertungsflurstücks 3791/4 auf die Südseiten des **Wohnhauses** mit sechs Wohneinheiten.



Bild 54: Blick auf die Nord- und die Westseite des Lagergebäudes.



Bild 55: Blick über die vordere „freie“ Fläche in Richtung der „zugewücherten“ hinteren Fläche des südlichen Grundstücksstreifen des Bewertungsflurstücks 3791/4. Links ist die Westseite des Lagergebäudes zu sehen.



Bild 56: Ausschnitt – Lagerraum  
(Lagergebäude EG).