

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Michael **Kämpfert** Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im **Grundbuch von Jerxheim Blatt 675** unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS 8 K 29/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag: 22.11.2023

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Wohnhausanbau (Einordnung ähnlich Doppelhaushälfte).



Wohnhausanbau, Domäne 2 in Jerxheim



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt auf **rund 76.000 Euro (unbelastet)**.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 22.02.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 41 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 675
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Jerxheim
Flur	13
Flurstück	110/35
Gebäude- und Freifläche:	Domäne
Größe	254 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.
<u>Bebauung:</u>	
Wohngebäude	
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme um 1900
Wohnfläche ca.:	205 m ²
Nebengebäude, angebaut (ehemals Stall o.ä.)	
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme: um 1900
Nutzfläche ca.:	38 m ² (EG)
Wertermittlungstichtag: 22.11.2023	

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Das Objekt ist augenscheinlich und nach Angabe durch eine Beteiligte in dem Verfahren bewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

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

Inhaltsverzeichnis

A. 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,
Aktueller Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages 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 sonstiger 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 25.10.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	Grundbuch von Jerxheim Blatt 675
lfd. Nr. 1	Gemarkung Jerxheim, Flur 13, Flurstück 10/35 Gebäude- und Freifläche, Domäne, Größe 254 m ²
Geschäftsnummer	NZS 8 K 29/23
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	22.11.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Die Beteiligte in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag	22.11.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag	22.11.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter
Das Objekt ist augenscheinlich und nach Angabe durch eine Beteiligte in dem Verfahren bewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag 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 bzw. auf Anfrage übermittelte Unterlagen durch das Bauamt
Landkreis Helmstedt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen wurden übermittelt:

- Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus, geprüft am 08.01.1996.
- Errichtung eines Wintergartens, 09.04.1997 Nachtragsgenehmigung
- Neubau eines Gartenhauses, geprüft am 13.08.2002

Unterlagen zur Ursprungsgenehmigung u.a. lagen nicht vor.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.** Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Altlasten Es sind grundsätzlich keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht aktuell eine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Jerxheim Blatt 675

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Landkreis Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Jerxheim liegt südlich des Naturparks Elm-Lappwald und nördlich des Huy. Der Ort liegt am Großen Bruch und am Fuße des Heesebergs

Jerxheim ist ein Ort mit rd. 1100 Einwohnern in der Samtgemeinde Heeseberg im Landkreis Helmstedt.

Verkehrslage

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

Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

Bis Schöningen rd. 8 km, Schöppenstedt ca. 13 km und rd. 20 km bis Helmstedt.

Bahn: Ein Bahnhof ist in Helmstedt und Schöppenstedt vorhanden.

Autobahn: Mögliche Verbindung A2 in ca. 21 km Entfernung.

Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Nur eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Nur eingeschränkt den Grundbedarf deckend. Ausweichen auf Schöppenstedt, umfangreicher in Helmstedt.

Ärztliche Versorgung

Ausweichen auf Schöppenstedt, umfangreicher mit Krankenhaus in Helmstedt.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage innerhalb des Ortes Jerxheim, in einem Gebiet im nahen Umgebungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung, westlichen Randbereich der ehemaligen mittelalterlichen Burganlage/Domäne.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Erdgeschoss in etwa auf ähnlicher Höhe zum öffentlichen Straßenniveau gelegen, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 110/35

Bebauung: Wohnhausanbau. Einordnung ähnlich Einfamilien-Doppelhaushälfte.

Grundstücksform: länglich, schmaler Verlauf, rechteckig.

Größe: 254 m². Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Auch im nahen Umgebungsbereich kleine Größe.

Topographie: Keine bedeutsame Geländeversprünge mit auffälligem Höhenversatz in der Fläche. In etwa ebenes Gelände im Grundstücksverlauf. Großer Höhenversatz (nahezu ein Geschoss) zum westlich angrenzenden abfallenden Straßenbereich.

Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde in Auszug übermittelt und eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

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

Reallast (Errichtung und Unterhaltung eines Zaunes) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke ... Gemäß Bewilligung vom 23.06.1978, eingetragen am 08.08.1978.

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

Grunddienstbarkeit (Abwasserableitungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke ... Gemäß Bewilligung vom 23.06.1978, eingetragen am 08.08.1978.

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 Jerxheim, Flur 13, Flurstück 110/35
Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt: Es ist eine Baulasteintragung vorhanden.

Baulastenblatt Nr. 125

Art der Baulast: gem. § 5 Abs. 2 NBauO: Wegebauast

Belastetes Flurstück: 110/36 Begünstigtes Flurstück: 110/35

Baulastenblatt Nr. 106 und 107

Art der Baulast: gem. § 4 Abs. 1 NBauO: Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Baugrundstücke zu einem Baugrundstück.

Belastetes Flurstück: 110/36 u. 110/35 Begünstigtes Flurstück: 110/35 u. 110/36

4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

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

Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage von Jerxheim, im westlichen Randbereich der ehemaligen mittelalterlichen Burganlage/Domäne.

Es wird angeraten grundsätzlich aufgrund des Gebäudealters, Bauweise und Nachbarbebauung, Kontakt mit der Denkmalpflege aufzunehmen und evtl. Auflagen abschließend abzuklären.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Helmstedt:

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, Beurteilung gemäß BauGB §34.

Einordnung Art der Nutzung: MD (Dorfgebiet).

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt, bzw. ist nicht im Grundbuch eingetragen und auch sonst nicht bekannt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Jerxheim Blatt 675, Domäne 2 besteht aus dem Flurstück 110/35, Flur 13, Gemarkung Jerxheim. Die Bebauung besteht einem Wohnhausanbau an ein Wohngebäude, die Einordnung erfolgt ähnlich einer Doppelhaushälfte.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Wohnhausanbau an Wohngebäude (Einordnung ähnlich einer Einfamilien-Doppelhaushälfte)

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Entspricht in etwa 2.21 Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte da angebaut.
nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1998

Nutzung: Einfamilienhaus.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss nicht unterkellert.

Erdgeschoss wohnen.

Dachgeschoss wohnen

Außenwände Massiv, Mauerwerkkonstruktion o.ä.

Fassade: Wärmedämmverbundsystem, Westfassade mit Bruchstein Plattenverblender
o.ä. Wärmeschutz mittel.

Dach Satteldach mit Falzziegeleindeckung.

Wärmeschutz Dämmung: mittel, baujahrtypisch.

Fenster u. Außentüren Kunststoff- und Holzelemente, isolierverglast.

Einordnung Ausführung: 1998

Haustür: Kunststoffelement.

Einordnung mittel 1998.

Innentüren Holzkonstruktion furniert.

Einordnung: 1998.

Innenwände Mauerwerk, Leichtwandkonstruktion o.ä.

Oberflächen: Tapete, teils Paneele-Verkleidung.

Deckenkonstruktion Massivkonstruktion in den Geschossen.

Deckenflächen: Paneele und Profilholzverkleidung.

Treppen Metallträgergerüst mit Holzstufen,
Ausführung: einfacher.

Fußböden Estrich: nicht bekannt.

Bodenbelag: Fliesen, Teppichboden, überwiegend Laminat.

Fliesen: Boden: Bad, Küche, Flur, WFG.

Wand: Bad, deckenhoch.



Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).

Sanitäreinrichtungen

DG: Bad WC-wandhängend, Dusche, Badewanne, Waschtisch.
Ausstattung: mittel.

Heizung Öl-Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper
Ausführung: mittel.

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen, Stand 1998.
Ausführung mittel.

Grundrissgestaltung Nutzungstypische einfache Gestaltung, über 2 Ebenen mit Treppe verbunden.
Balkon: vorhanden.

Wärmeschutz,
Annahmen

Dach: um 1998
Außenwand: um 1998
Fenster: um 1998
Gesamt mittlere Ausstattung.
Gesamt ohne nachträgliche bedeutsame Verbesserungen.

Besonderheit Nach Angabe wurde das Gebäude umfassend in Eigenleistung erbaut.

Durchgeführter Umbau
/ Modernisierung

Angabe der Beteiligten in dem Verfahren, nachfolgend ungeprüft
wiedergegeben:
2021 – Heizungskessel mit Warmwasserbereitung erneuert.
Weitere Maßnahmen, insbesondere in den letzten 10-15 Jahren sind nicht
bekannt und augenscheinlich nicht vorhanden.

Instandhaltung

Instandhaltungsstau in Teilbereichen.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische in etwa mittlere Ausstattung.

5.4 Nebengebäude

Gebäudeart: Einfache Holzschuppenkonstruktion, eingeschossig, Flachdach.
Ausführung: Nicht fachgerechte einfache Ausführung
Konstruktion: Holzstützenkonstruktion, sehr einfach.
Dach: Flachdach, teils flach geneigter Sattel.
Elektroinstallation: nicht vorhanden.
Ausführung: Nicht fachgerechte einfache Ausführung
Instandhaltung: Vernachlässigt, überaltert.

Werteinschätzung: Ohne besonderen Wert

5.6 Garage, Carport o.ä.

Nicht vorhanden.

5.7 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Innenbereiche:

- o Bad DG: Nach Angabe Wasserschaden im Deckenbereich durch Leckage an Warmwasserboiler im Dachboden ü.d. Bad. Nichtrepariert, sichtbar Deckenpaneele mit starker Wölbung als Folge ausgetretener Nässe. Erforderlich freiliegen des Schadenbereiches Decke und angrenzende Wandbereiche, Ausbau durch Nässe geschädigte Dämmung, Trockenbauplatten u.a., Bauteiltrocknung, evtl. Pilzbehandlung da bereits seit längerer Zeit nicht repariert. Wiederherstellung der Schadenbereiche Decke und Wände.
- o Fenster teils schwergängig, hängen (nicht in Waage), schließen schwer. Kontrolle und Reparatur mit nachstellen durch Tischler erforderlich.
- o EG Wandpaneele:
In Teilbereichen ohne Abschlussleisten, nicht fachgerecht.
- o Öltank Füllstandanzeige nach Angabe defekt.
- o Heizungsraum im EG:
Decke und Wände rohe Konstruktion, unverkleidet.
- o Eingangsvorbau EG:
Im Rohbauzustand, Wände u. Decke unverkleidet. Nach Angabe u.i. Anschlussbereich zur Fassade Undichtigkeit, Wasserlaufspuren an Dachkonstruktion sichtbar. Die Konstruktion wirkt auch in diesem Bereich nicht fachgerecht erstellt, mindestens in den Anschlussbereichen Wände mit Decke u.a., Verbindungsmittel mit Winkeln und sonstiger Konstruktionsaufbau. Korrektur fachgerechte Ausführung und Fertigstellung Ausbau ist erforderlich.
- o Zähler für Strom und Wasser:
Stromzähler und Wasseruhr befinden sich in dem angebauten Nachbargebäude. Eine Absicherung der Ansprüche durch eine Grunddienstbarkeit, Baulast o.ä. Regelung gibt es nicht.
Wagnis, da nach Angabe nur eine mündliche Vereinbarung der Parteien besteht.

Dachbereiche:

- o Dachfläche mit Anschluss an das Nachbargebäude, insbesondere bezüglich Brandschutzanforderungen, wirkt nicht fachgerecht hergestellt.
Überprüfung des Anschlussbereiches ist erforderlich.
- o Ortsgang Hauptdach: Holzverkleidung teils abgelöst, stark verwittert u.d. Fäulnis geschädigt. Erforderliche Mindestreparatur im Schadenbereich.
- o Ortsgang Gaube: Verkleidung mit Schieferplatten mit Fehlstellen, erf. Reparatur
- o Dachkasten an der gesamten Ostseite unterhalb der Traufe stark verwittert, durch Fäulnis geschädigt, teils abgelöst. Komplette Länge ist erneuerungsbedürftig.

Fassade

- o Wärmedämmverbundsystem Gartenseite/West ist im Sockelbereich nicht fertiggestellt.
- o Rissbildung Anschluss Eingangsanbau, mindestens Reparatur, Ursachenklärung erf.

Gebäude in Eigenleistung erstellt:

Nach Angabe der Beteiligten wurde das Wohngebäude komplett in Eigenleistung erstellt.

Arbeiten oftmals nicht fachgerecht erstellt:

In verschiedenen Bereichen sind augenscheinlich die ausgeführten Bauarbeiten nicht fachgerecht nach den geltenden Bauvorschriften, DIN, Richtlinien u.a. ausgeführt. Siehe auch dazu die zuvor aufgeführten Einzelpunkte.

Die in Teilbereichen nicht fachgerecht ausgeführten Bauarbeiten in Verbindung damit, dass das Gebäude umfassend in Eigenleistung erbaut wurde, wird zusätzlich durch einen entsprechenden Anpassung-Wagnisabschlag nach sachverständiger Einschätzung im Rahmen der Wertermittlung des Sachwertes und des Vergleichswertes (Punkt 9 und 14 im Gutachten) berücksichtigt.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

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

Modernisierungsgrad

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

Wohngebäude: nicht modernisiert, bis 1 Punkt

Nebengebäude nicht vorhanden

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere Ausstattung, baujahrgemäß.
Standardstufe 2-3, im Mittel um 2,4.

Nebengebäude: nicht vorhanden.

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: mittel

Außenwände: mittel

Sohlplatte geg. Erdreich: mittel

Gesamt: Verbesserungen waren nicht signifikant erkennbar.

5.9 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 110/35

Bebauung: Wohnhausanbau. Einordnung ähnlich Einfamilien-Doppelhaushälfte.

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

Öffentliche Anschlüsse: Wasserversorgung, Abwasser, Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung. Es ist kein Gasanschluss vorhanden.

Besonderheit: Anschlüsse im Nachbargebäude

Nach Angabe befinden sich Stromzähler und Wasseruhr für das zu bewertende Gebäude und Grundstück in dem angebauten Nachbargebäude. Eine Absicherung durch eine verbindliche rechtliche Regelung, auch für Rechtsnachfolger, liegt nicht vor. Es wurde nur von einer mündlichen Vereinbarung berichtet. Eine rechtliche Absicherung wird dringend angeraten.

Zufahrt	Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich zum Straßenniveau, ohne bedeutsamen Höhenversatz.
Befestigung	Wege mit Betonverbundsteinpflaster und Betonplatten.
Einstellplätze	nicht vorhanden.

Einfriedung	Holzbrettkonstruktion, einfach, Mauer.
Terrasse	Sitzplatz im Garten.
Gartengebäude u.a.	einfache Holzkonstruktion, ohne besonderen Wert.
Garten/Grünfläche	Rasen, Baum- u. Buschanpflanzung.
Instandhaltung	Vernachlässigter Zustand.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

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

Berechnung

BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

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

Geschoss Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhausanbau				
Kellergeschoss	nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss	8,84	11,49	101,57	
	-0,75	3,45	-2,59	
	2,50	1,85	4,63	103,61
Dachgeschoss	8,84	11,49	101,57	
	-0,75	3,45	-2,59	98,98
Dachboden	0,00	0,00	0,00	
(ohne Anrechnung, da nicht nutzbar, geringe Grundfläche u. geringe höhe unter First)				202,59
BGF =			gerundet	203,00 m²

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

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

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

Wohnfläche

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
	Wohnhausanbau	(Einordnung als Doppelhaushälfte)				
	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Windfang	1,39	2,09	2,91	2,91	Aufmaß
1.02	Flur	1,92	6,53	12,54		
	abz. Treppenbereich	-0,88	2,00	-1,76		
		2,07	1,14	2,36	13,14	

1.03	Kinderzimmer	3,33	5,20	17,32	17,32
1.04	Raum 1	4,02	5,38	21,63	21,63
1.05	Raum 2	4,03	3,90	15,72	15,72
	Heizung	Zugang von außen, nicht in der Wohnung <u>gelgen.</u>			
	Erdgeschoss			70,70	70,70

Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

3.01	Kochen	2,14	3,14	6,72	6,72
3.02	Wohnen	3,35	1,57	5,26	
	(incl. Zugangsflur u. ehei	4,96	4,00	19,84	
	Wintergarten)	4,16	3,48	14,48	39,58
3.03	Balkon	3,11	2,32	7,22	
	zu 50% angerechnet	7,22	x	0,50	3,61
3.04	Schlafen	4,64	3,35	15,54	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	-0,98	0,94:2	-0,46	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	0,77	0,94:2	-0,36	14,72
3.05	Bad	3,85	3,36	12,94	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	-0,75	0,94:2	-0,35	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	-0,75	0,94:2	-0,35	12,24
	Dachgeschoss			76,86	76,86

Zusammenstellung Wohnflächen

	m²
Erdgeschoss	70,70
Dachgeschoss	76,86
Summe:	147,57

gerundet **148,00** m²

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

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Wohngebäude mit Nebengebäude als typische reine Wohnnutzung.

Die zu bewertende Lage in Jerxheim.

Wohnnutzung: zentrumsnahe mittlere Ortslage.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohngebäude, Einfamilienhaus

Baujahr 1998.
 Alter Ursprung 25 Jahre
 DWG 70 Jahre
 RND um 35 Jahre

Auf Grundlage Berücksichtigung der baulichen Ausführung, erstellt in Eigenleistung, nicht fachgerechte Ausführung in Teilbereichen.

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen			
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.			
Gebäude :	Wohnhaus (ehemals Stall o.ä. n. Angabe)		
Baujahr:	1998	Alter rd.:	25 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1998	Mod. Alter	25 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.			
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung			
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsnot	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	0,5	

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	

Wohnhaus					
Baujahr	1998	Modernisierungsgrad:		bis 1	Punkt
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	0,5	Punkte			
Alter:	25	Jahre	modifiziert um:		35 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			35	Jahre	
Herabgesetzte RND, in Eigenleistung erstellt, nicht immer fachgerecht, Wagnisabsch.					

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 ImmoWertV 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.

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

Wohngebäude

Gebäudestandard/Standardstufen

Wohngebäude

Typ 2.21	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		18	5			23
Dächer		12	3			15
Außentüren und Fenster		7	4			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		4	7			11
Fußböden		2	3			5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung			9			9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	0	59	41	0	0	100

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: A				
Gebäudeart:	Wohnhausanbau	Typ:	2.21	
Baujahr:	1998	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	740	0	0,00	0
2	825	59	0,59	487
3	945	41	0,41	387
4	1140	0	0,00	0
5	1425	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	874
Weitere Abschläge für einfachere Ausführung, erstellt in Eigenleistung u.a. erforderlich!				

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Wohnhausanbau	
Konstruktion		1 Wohnung	
Geschosse		Massiv	
Nutzungsart		ohne KG, EG, DG	
Baujahr - Ursprung	Annahme um:	1998	
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	25	
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		40	
NHK 2010 - Typ :		2.21	
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilien-Doppelhaushälfte	
Standardstufe		im Mittel 2,2	
BGF / m²		203	
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	874	
Anpassung:	0,7	612	
Anpassung, erstellt in Eigenleistung, wirkt nicht immer fachgerecht			
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010=100 / Nov. 2023=	1,791	1,791
	wohnen		
Summe:		222.485	
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	40/70	
Abschreibung linear, Angabe in %		43,00	
entspricht	Faktor :	0,57	
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		126.816	
Zuzüglich besonderer Bauteile	Ausbau DG	0	
Summe	Eingang	126.816	
Vorläufiger Gebäudesachwert		126.816	

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:	Grundbuch	Jerxheim	
	Blatt	675	
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1	
	Flurstück	110/35	
Größe, m ² :		254	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	110/35	7.620
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	5.000
3	Gebäude		
3.1	Wohnhausanbau		126.816
3.2	Nebengebäude	nicht vorhanden	0
3.3	Garage	nicht vorhanden	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		139.436
	Marktanpassungsfaktor :	0,74	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		103.777
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-23.500
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	80.277

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktbericht) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
Bodenrichtwert	30		€/m ²
Vorläufiger Sachwert gerundet:	139.436		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,10		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			<u>Einfluß:</u>
Korrekturfaktor Wohnfläche	1,00		
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	1,02		
Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,98		
Zusätzliche Anpassungsabschlüsse nach sachverständiger Einschätzung:			
Korrekturfaktor eingesch. Grundrissnutzung	0,95		fiktiv durch SV
Korrekturfaktor Grundstückszuwegung eingesch.	0,95		
Korrekturfaktor Wagnis Eigenleistung und nicht fachgerechte Bauausführung.	0,75		fiktiv durch SV
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,74		

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 gemäß ImmoWertV gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen: Der Abzug erfolgt unter Berücksichtigung der Standardstufe (NHK 2010), Alterswertminderung und Unterscheidung, ob grundsätzlich noch eine Funktion gegeben ist. Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung alterswertgemindert
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)	
Wohngebäude	
<u>Innenbereiche:</u>	
o Bad DG: Nach Angabe Wasserschaden im Deckenbereich durch Leckage an Warmwasserboiler im Dachboden ü.d. Bad. Nichtrepariert, sichtbar Deckenpaneele mit starker Wölbung als Folge ausgetretener Nässe. Erforderlich freiliegen des Schadenbereiches Decke und angrenzende Wandbereiche, Ausbau durch Nässe geschädigte Dämmung, Trockenbauplatten u.a., Bauteiltrocknung, evtl. Pilzbehandlung da bereits seit längerer Zeit nicht repariert. Wiederherstellung der Schadenbereiche Decke und Wände.	7.500
o Fenster teils schwergängig, hängen (nicht in Waage), schließen schwer. Kontrolle und Reparatur mit nachstellen durch Tischler erforderlich.	500
o EG Wandpaneele: In Teilbereichen ohne Abschlussleisten, nicht fachgerecht.	250
o Öltank Füllstandanzeige nach Angabe defekt.	250
o Heizungsraum im EG: Decke und Wände rohe Konstruktion, unverkleidet.	1.000
o Eingangsvorbau EG: Im Rohbauzustand, Wände u. Decke unverkleidet. Nach Angabe u.i. Anschlussbereich zur Fassade Undichtigkeit, Wasserlaufspuren an Dachkonstruktion sichtbar. Die Konstruktion wirkt auch in diesem Bereich nicht fachgerecht erstellt, mindestens in den Anschlussbereichen Wände mit Decke u.a., Verbindungsmittel mit Winkeln und sonstiger Konstruktionsaufbau. Korrektur fachgerechte Ausführung und Fertigstellung Ausbau ist erforderlich.	5.000
o <u>Zähler für Strom und Wasser:</u> Stromzähler und Wasseruhr befinden sich in dem angebauten Nachbargebäude. Eine Absicherung der Ansprüche durch eine Grunddienstbarkeit, Baulast o.ä. Regelung gibt es nicht. Wagnis, da nach Angabe nur eine mündliche Vereinbarung der Parteien besteht.	2.500
<u>Dachbereiche:</u>	
o Dachfläche mit Anschluss an das Nachbargebäude, insbesondere bezüglich Brandschutzanforderungen, wirkt nicht fachgerecht hergestellt. Überprüfung des Anschlussbereiches ist erforderlich.	1.000
o Ortgang Hauptdach: Holzverkleidung teils abgelöst, stark verwittert u.d. Fäulnis geschädigt. Erforderliche Mindestreparatur im Schadenbereich.	1.500
o Ortgang Gaube: Verkleidung mit Schieferplatten mit Fehlstellen, erf. Reparatur	750

- | | |
|--|-------|
| o Dachkasten an der gesamten Ostseite unterhalb der Traufe stark verwittert, durch Fäulnis geschädigt, teils abgelöst. Komplette Länge ist erneuerungsbedürftig. | 2.000 |
| <u>Fassade</u> | |
| o Wärmedämmverbundsystem Gartenseite/West ist im Sockelbereich nicht fertiggestellt. | 500 |
| o Rissbildung Anschluss Eingangsanbau, mindestens Reparatur, Ursachenklärung erf. | 500 |

Gebäude in Eigenleistung erstellt:

Nach Angabe der Beteiligten wurde das Wohngebäude komplett in Eigenleistung erstellt.

Arbeiten oftmals nicht fachgerecht erstellt:

In verschiedenen Bereichen sind augenscheinlich die ausgeführten Bauarbeiten nicht fachgerecht nach den geltenden Bauvorschriften, DIN, Richtlinien u.a. ausgeführt.

Siehe auch dazu die zuvor aufgeführten Einzelpunkte.

Die in Teilbereichen nicht fachgerecht ausgeführten Bauarbeiten in Verbindung damit, dass das Gebäude umfassend in Eigenleistung erbaut wurde, wird zusätzlich durch einen entsprechenden Anpassungsabschlag nach sachverständiger Einschätzung im Rahmen der Wertermittlung des Sachwertes und des Vergleichswertes (Punkt 9 und 14 im Gutachten) berücksichtigt.

Wertbeeinflussung Summe, Abzug:

23.250

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 23.500 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf Punkt 16. im Gutachten.

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

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

Lfd. Nr.1, Flurstück: 110/35

Bauliche Außenanlagen: einfache vernachlässigte Anlage,
pauschal rd.: 5.000 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 01.01.2023 = **mittlere Lage) 30,- €/m² für MD**, einschl. Erschließung. Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwert mit Bezug auf die bauliche Nutzung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	22.11.2023
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	=	254 m²

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: durchschnittliche Ausnutzung. Tu-/Aufschlag: +-0%.

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

Einschätzung: kleinere Größe, Zu-/Abschlag rd.: -x0%. Anpassung siehe 14.1

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Zuschnitt: Einschätzung: lagetypisch, ohne weitere Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne, Anpassung unter 14.1

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Jerxheim	Blatt:	675		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Jerxheim		
Flur	13	Flurstück	110/35		
Nutzung	wohnen	Größe	254 m²		
B-Plan	§34 BauGB		Wohnhausanbau		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		30 MD		EUR/m²	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	30		EUR/m²	
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=				
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	30		EUR/m²	
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2023	22.11.2023	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		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 :	MD	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	30,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	30,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				30,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	254	m²
Bodenwert :				7.620	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		
Bewertungsobjekt, Lage Bebauung	Jerxheim Wohnhausanbau (Einordnung Typ Doppelhaushälfte)		
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj. c.	1990
Baujahr : um	1900	Alter in Jahren:	25
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 35	bei GND, Jahre:	70
Wohnfläche, m² :	148,0	Standardstufe um	2,4
Bodenrichtwert, €/m² :	30 W		
Grundstücksgröße, m² :	254	Garage, Nebeng.: ohne Nebengebäude	
Private Gartenfläche	nicht vorhanden		
Grundstücksmarktdaten 2023	Landkreis Helmstedt		
Vergleichsfaktoren für	Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	1.800	(einschl. pauschaler Marktanpassung wenn erf.)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage	BRW allgem. 30 €/m²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Jerxheim	0,83
Grundstück :	Fläche, m² = 254 Mittelwert = 400		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,91
Zuwegung	Eingeschränkt, da Zugang nur über Nachbargrundstück möglich.		0,95
Gebäude :	Konstruktion: massiv		1,00
Grundriss	Einschränkung da Trennung EG u. DG ü. Treppe. Anpassung rd.		0,90
Besonderheiten	Baukonstruktion umfassend in Eigenleistung erstellt, mind. in Teilbereichen nicht fachgerecht. Wagnisabschlag fiktiv d. SV ps.		0,80
Standardstufe ca. 2,4	Korrekturfaktor G.-marktdaten:		0,98
	Keller nicht unterkellert Einschätzg. SV:		0,88
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung/ Schäden, Mängel	siehe modifiziertes Baujahr siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		1,00
Wohnfläche, m² :	148,0 über Mittelwert von : 100		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,86
Garage	Anzahl Garagen: keine	Korrekturfaktor	0,975
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,37
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
1.800	x	0,37	= 672 €/m²
672	x	148,0	= 99.523
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	23.500	=	76.023 Euro
Vergleichswert, vorläufig :	76.023		Euro
Aufschlag Nebengebäude u.a. Siehe Sachwert, 9.2 im Gutachten:			Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.			
Nebengebäude	nicht vorhanden.		0
Zwischensumme	=		0 Euro
Vergleichswert Summe =		76.023	Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen

der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt		
Wohnhausanbau	Stichtag:	22.11.23	
Einordnung als Doppelhaushälfte	Baujahr: modifiziert	1998	
	Wohnfläche:	148	m²
	Keller um	0	%
	Standardstufe	2	
	Garage	nicht vorhanden	
	Grundstücksgröße:	254	m²
	BRW: MD	30	€/m²
	Lage im Kreis:	1	
Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		Mittlere Werte	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	Baujahr: modifiziert	1972	
	Wohnfläche: mittlerer Wert	100	m²
	Keller	100	%
	Standardstufe	2,5	
	Garage	1	
	Grundstücksgröße:	400	m²
	BRW:	70	€/m²
	Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen.
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 –
 Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
 Lfd. Nr.1 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Reallast (Errichtung und Unterhaltung eines Zaunes) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
 ... Gemäß Bewilligung vom 23.06.1978, eingetragen am 08.08.1978.
 Lfd. Nr.2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Grunddienstbarkeit (Abwasserableitungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke ...
 Gemäß Bewilligung vom 23.06.1978, eingetragen am 08.08.1978.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung zum Wertermittlungstichtag nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.
 Ansonsten sind die Eintragungen in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW u.a. Zu- und Abschläge bereits enthalten.
 Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Jerxheim, Flur 13, Flurstück 110/35
Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt: Es ist eine Baulasteintragung vorhanden.
Baulastenblatt Nr. 125

Art der Baulast: gem. § 5 Abs. 2 NBauO: Wegebaulast

Belastetes Flurstück: 110/36 Begünstigtes Flurstück: 110/35

Baulastenblatt Nr. 106 und 107

Art der Baulast: gem. § 4 Abs. 1 NBauO: Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer
Baugrundstücke zu einem Baugrundstück.

Belastetes Flurstück: 110/36 u. 110/35 Begünstigtes Flurstück: 110/35 u. 110/36

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Baulasteintragung wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus. Sie sind grundlegende Forderungen zur Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Nutzung und Bebauung. Somit sind die vorbezeichneten Baulasten (Vereinigungsbaulast und Wegebaulast) in den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits enthalten. Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage innerhalb des Ortes Jerxheim, in einem Gebiet im nahen Umgebungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung, am westlichen Randbereich der ehemaligen mittelalterlichen Burganlage/Domäne gelegen.

Der Grundbesitz Grundbuch von Jerxheim Blatt 675, Domäne 2 besteht aus dem Flurstück 110/35, Flur 13, Gemarkung Jerxheim.

Die Bebauung besteht einem Wohnhausanbau an ein Wohngebäude, die Einordnung erfolgt ähnlich einer Doppelhaushälfte.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings Instandhaltungstau, mit Reparatur- und Sanierungsbedarf in verschiedenen Gewerken, wie zuvor unter Punkt 5 u.a. detailliert beschrieben.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung aller Gebäude als mittel eingeordnet, auf Grundlage des Baujahres.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Dachgeschoss und beträgt ca. 148 m².

Die Wohnräume sind durch einen abgetrennten Treppenaufgang miteinander verbunden, Es entsteht so der Eindruck von unterschiedlichen Nutzungseinheiten (EG offensichtlich ursprüngliche Planung als Nebenräume, Werkstatt u.ä.), was als einschränkend bezüglich der Nutzungsqualitäten eingeordnet wird.

Weiterhin wurde das Gebäude nach Angabe der Beteiligten in Eigenleistung erstellt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Bauarbeiten in verschiedenen sichtbaren Bereichen nicht immer fachgerecht erstellt wurden. Siehe hierzu detaillierte Ausführungen unter 5.7 u.a.

Verdeckte Konstruktionen können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Auf dieser Grundlage wurde ein entsprechender Wagnisabschlag nach baufachlicher sachverständiger Einschätzung für erforderlich gehalten und im Rahmen der Wertermittlung des Sach- und des Vergleichswertes berücksichtigt.

Besonderheit: Anschlüsse im Nachbargebäude

Nach Angabe befinden sich Stromzähler und Wasseruhr für das zu bewertende Gebäude und Grundstück in dem angebauten Nachbargebäude. Eine Absicherung durch eine verbindliche rechtliche Regelung, auch für Rechtsnachfolger, liegt nicht vor. Es wurde nur von einer mündlichen Vereinbarung berichtet. Eine rechtliche Absicherung wird dringend angeraten.

Das gesamte bebaute Grundstück ist schmal und länglich geschnitten, mit südwestlicher Gartenfläche, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Der Außenbereich mit einfachen baulichen Einbauten ist vernachlässigt.

Im allgemeinen Vergleich und im nahen Umgebungsbereich ist die Grundstücksfläche als kleine Flächengröße einzuordnen, mit 254 m²

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

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

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

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 80.277 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 76.023 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 76.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 675
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Jerxheim
Flur	13
Flurstück	110/35
Gebäude- und Freifläche:	Domäne
Größe	254 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit lfd. Nr.1 **rd. 76.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 22.02.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte

Regionale Umgebungsübersicht

Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

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.

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

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, 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.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

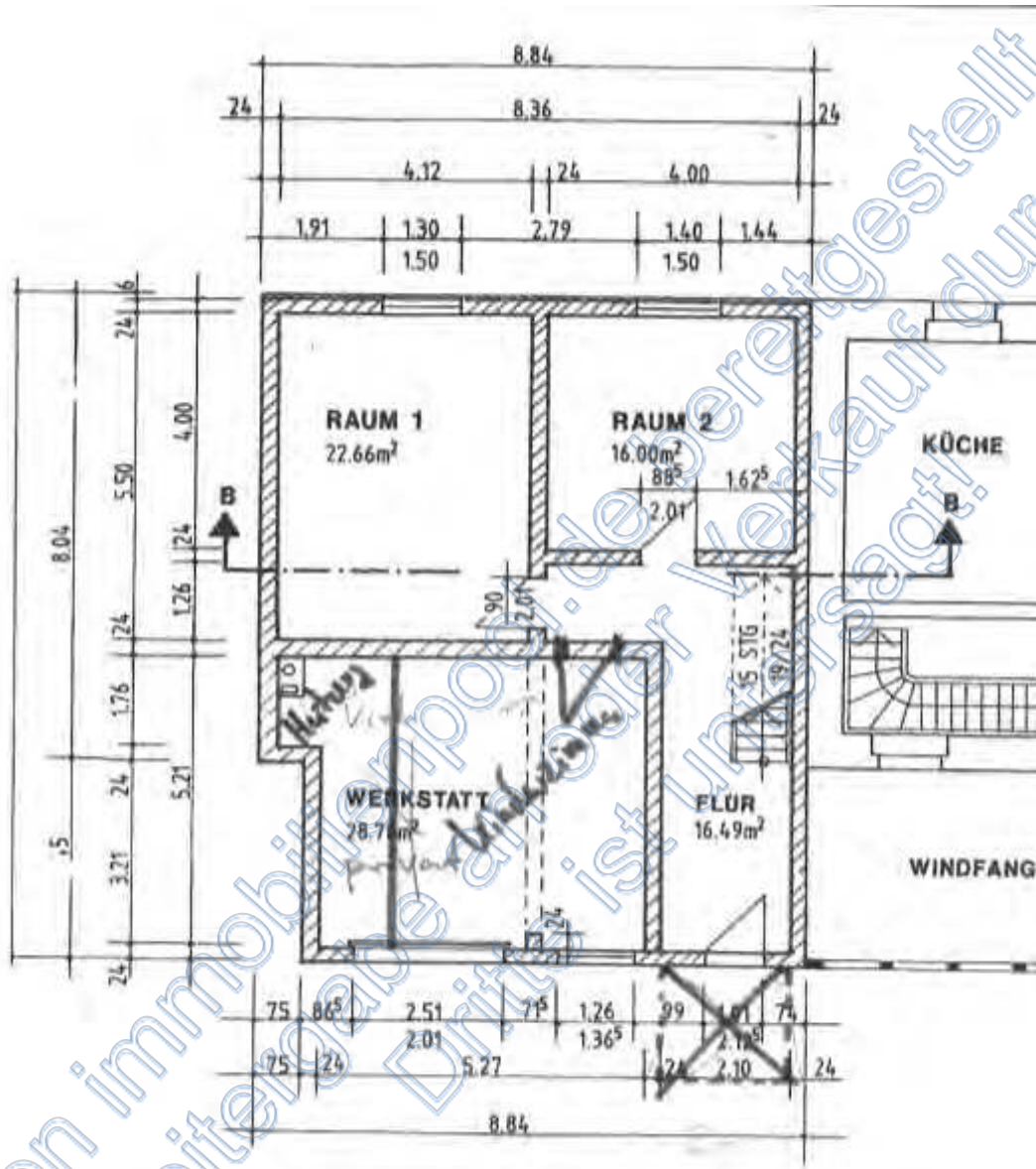
Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

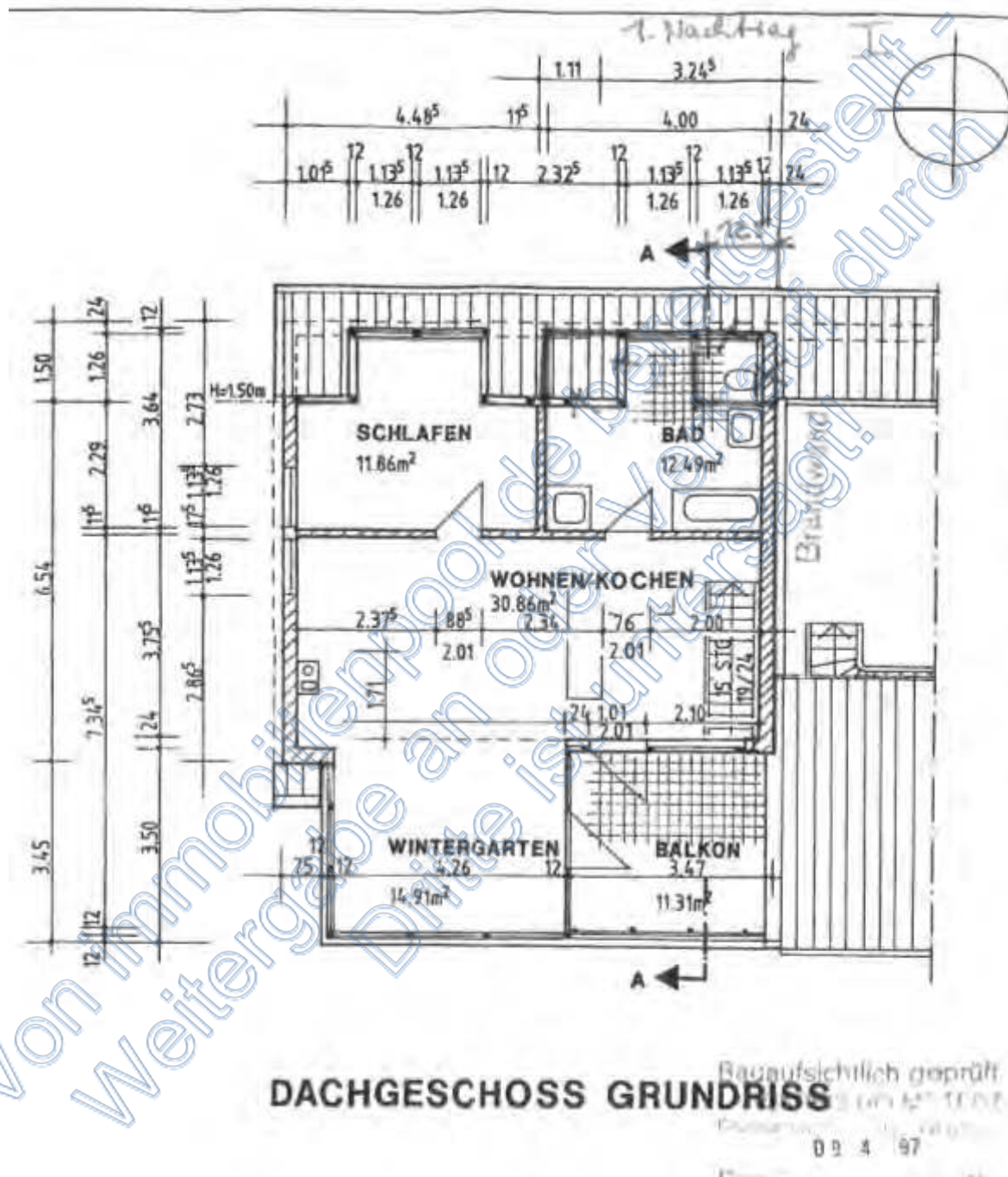
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

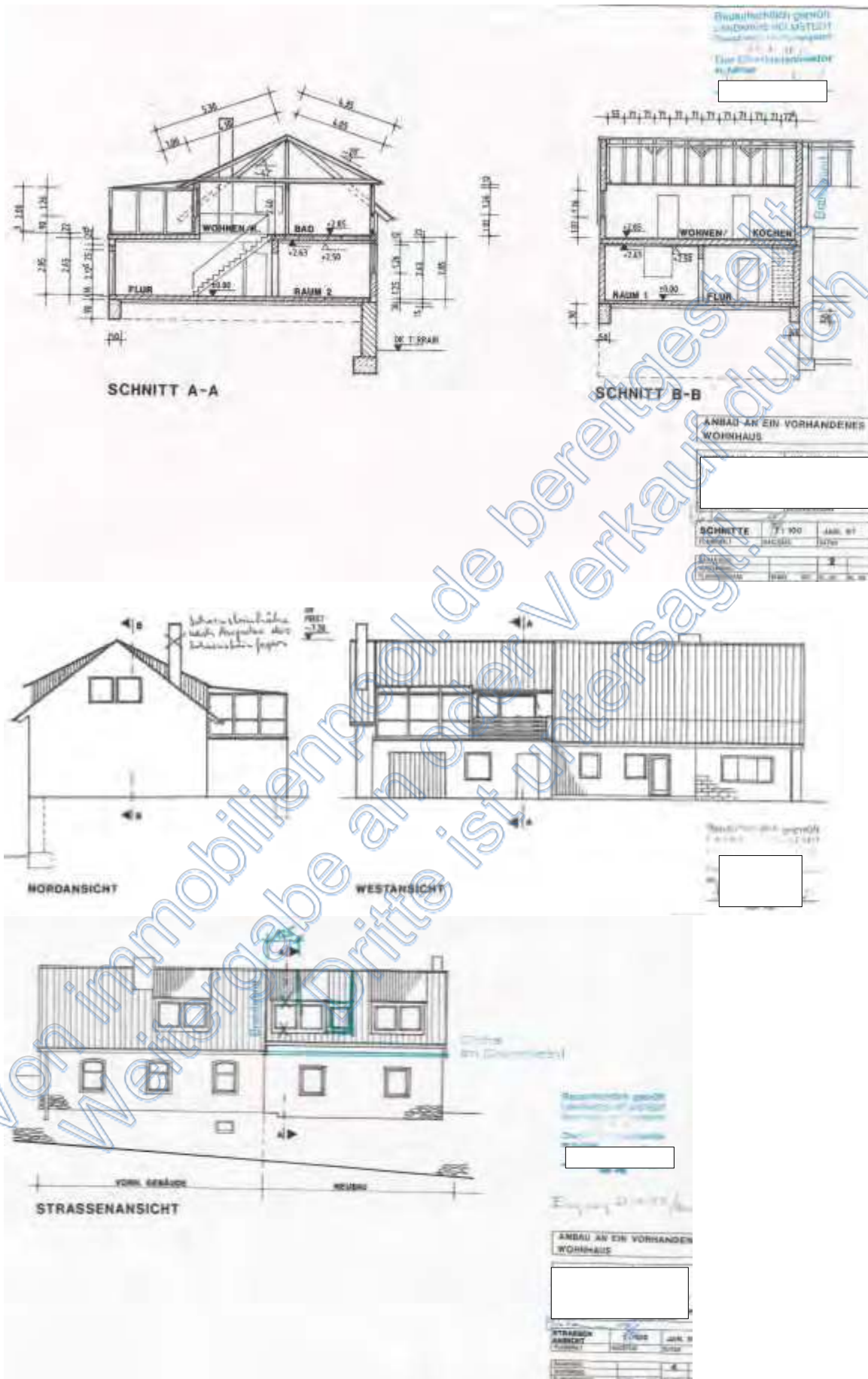
Pläne aus der Bauakte

Wohnhausanbau



ERDGESCHOSS GRUNDRISS





21. Sonstige Anlagen

Arbeitsskizzen mit Aufmaß des Sachverständigen können bei Bedarf im Büro des SV eingesehen werden.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Aufnahmen der Innenräume wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



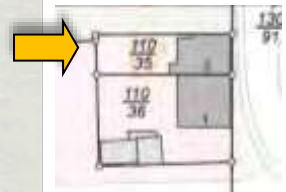
Domäne 2

Grundstück:

Grundbuch
von Jerxheim
Blatt 675,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Jerxheim
Flur 1
Flurstück 110/35
Domäne 2,
38381 Jerxheim

Bebauung
Wohnhausanbau



Grundstücksübersicht, Westansicht mit Wohnhausanbau







Außenanlage



Außenaufnahmen Zustand der Bauteile
Auszug Mängel., Schäden, Überalterung o.ä.





Ortgangverkleidung

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem



Nicht fachgerecht verschlossen bzw. angearbeitet.



Sockel nicht fertiggestellt, kein fachgerechter An- und Abschluss



Rissbildung im Eck-Anschlussbereich