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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Olaf Thomas

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: 2025 - 0509 - 1 8 K 14 / 25

GUTACHTEN

über den Marktwert



Fachwerk-Wohnhaus mit Nebengebäude
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 11, 38381 Jerxheim

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.September 2025 rd.

50.000 €

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

Kurt-Schumacher-Str. 7
38102 Braunschweig
zuständig IHK HL

Fon 0531 - 70 18 64 46
Fax 0531 - 70 18 64 47
eMail: info@svthomas.de
Web: www.svthomas.de

Zertifiziert durch IfS, Köln
Mitglied im BVS und IVD-Nord

Übersicht

Kurzbeschreibung

Einfamilien-Fachwerkhaus und Fachwerk-Nebengebäude auf Eigentumsgrundstück

Am Wohnhaus und Nebengebäude besteht Sanierungsbedarf. Es ist mit erheblichen Risiken in den Innenräumen durch Feuchtigkeitsschäden zu rechnen.
Ein Teilbereich der Zufahrt ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Markt-/Verkehrswert	**50.000 €**
Wertermittlungsstichtag:	**05.09.2025**
Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Jerxheim, Blatt 679, Gemarkung Jerxheim, Flur 13, Flurstück 99/3, 1.242 m²
Eintragungen Abt. II	lfd.-Nr. 1-3 gelöscht lfd.-Nr. 4 Insolvenzvermerk lfd.-Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Dorfgebiet
Konzeption	Einfamilien-Wohnhaus
Bauweise	2-geschossiges Fachwerk und Steinfachwerk, unterkellert 8,5 Zimmer, insgesamt rd. ca. 190 m² Wohnfläche Nutzfläche KG und Nebengebäude rd. 176 m²
Baujahr	unbekannt, Ursprung um 1900
Ausstattung	einfach bis mittlerer Standard
Hausschwamm	Es besteht für das Wohnhaus Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen energetischen Erwartungen.
Mieter	Das Objekt wird durch die Eigentümer bewohnt.
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren visuell keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand der Wertermittlung 4

1.1 Angaben zum Objekt 4
1.2 Gutachtenauftrag und Zweck 4
1.3 Herangezogene Unterlagen 5
1.4 Vorbemerkungen 6

2 Objektbeschreibung 7

2.1 Lage, Standort, Grundstück 7
2.2 Baubeschreibung 8
2.3 Nebengebäude 9
2.4 Außenanlage 9
2.5 Energieausweis 9
2.6 Bau- und Unterhaltungszustand 9

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften 10

3.1 Grundbuch 10
3.2 Verwaltung, Verträge 10
3.3 Städtebaurecht 10
3.4 Baulasten 11
3.5 Abgabenrechtlicher Zustand 11

4 Analyse und Beurteilung 12

4.1 Stärken- / Schwächen-Analyse 12
4.2 Risikoeinschätzung 12

5 Wertermittlung 13

5.1 Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens 13
5.2 Bodenwertermittlung 13
5.3 Sachwertverfahren 14
5.4 Berechnungen 15

6 Zusammenfassung und Marktwert 18

6.1 Vergleichsdaten 18

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

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 19
Objektfotos	S. 20 – 27

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Fachwerk-Wohnhaus mit Nebengebäude auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 11 38381 Jerxheim
Grundbuch von	Jerxheim Blatt 679
Gemarkung	Jerxheim
Flur	13
Flurstück, Größe	99/3 , 1.242 m² (99/4 , 39 m² - nicht Bestandteil der Bewertung)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	05.08.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 14/25
Wertermittlungsstichtag	05.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	05.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung	05.09.2025
Besichtigt	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	○ Sachverständiger ○ Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) ○ Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

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

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auskunft aus dem Grundbuch Abteilung II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Grundbuch
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2025

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2025

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

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:
Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Jerxheim, Mitgliedsgemeinde und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Heeseberg im Landkreis Helmstedt, Niedersachsen mit insgesamt rd. 1.100 Einwohnern, südlich des Naturparks Elm-Lappwald, ca. 8 km südwestlich von Schöningen.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Infrastruktur.

2.1.2 innerörtliche Lage

Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule vor Ort, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in Schöningen.
Verkehrserschließung:	Busverbindung vor Ort, Bahnverbindung ab Helmstedt, Anschluss über B244 Schöningen-Helmstedt.
Erholungsflächen:	Naturpark Elm-Lappwald, Sport, Golf Schöningen
Straßenausbau:	Straße asphaltiert und beleuchtet, einseitig Fußweg. Zufahrtsstraße Kopfstein.
Nutzung der Straße:	Mischbebauung, Landwirtschaft und Wohnen im Dorfgebiet.

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnen
Himmelsrichtung:	Nord-Süd, Zugang und Zufahrt von Norden
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, bis 35 m breit, bis ca. 40 m tief
Grundstücksgröße:	1.242 m²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen auch nicht bekannt. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

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

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	2-geschossiges Wohnhaus, Teilkeller, Dachgeschoss nicht ausgebaut. EG: 3,5 Zimmer, Flur, offene Küche, Duschbad OG: 5 Zimmer, Flur, Bad, WC
Baujahr:	Ursprung unbekannt, Fachwerkhaus und Anbau um 1900
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 70 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Fundament:	unbekannt
Außenwände:	Stein-Fachwerk, Giebel West Eternit (ggf. asbesthaltig)
Decken:	Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl
Dachbekleidung:	Betonstein auf Lattung, Dämmung unbekannt, vor/um 1980
Fenster:	Holz mit Sprossenfeld, isolierverglast, Baujahr 2006
Türen:	Holz mit Holzzargen
Hauseingangstür:	Holz, 2-flügelig mit Glaseinsatz und einfachem Profilaufsatz
Treppen:	geschlossene Holztreppe, Holzhandlauf

2.2.2 Haustechnik nach Bauakte

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung im KG, Baujahr, Funktion und Ausstattung unbekannt. EG und OG Flachheizkörper, Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	EG Steinzeug, Fliesen; OG Fliesen, Laminat, Textil
Innenwände:	Rigipsplatten, Raufasertapete weiß gestrichen
Decken:	Raufasertapete, weiß gestrichen
Elektroausstattung:	modernisiert, FI vorhanden, Zeitpunkt unbekannt
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: Dusche, WT und WC, Keramik, Standard OG: Eckwanne und Dusche, separates WC und WT Keramik, Standard; Wanne Kunststoff
Extras:	offener Kamin Wohnen EG

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

2.3 Nebengebäude

Anbau:	Baujahr wie Hauptgebäude, über 2 Etagen, Ursprünglich Stall und Scheune mit Steinfachwerk und Satteldach; Holztüren und Holz-Schiebetor, belichtet, Strom vorhanden Dachboden Holzlattung, nicht mehr begehbar.

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	nicht sichtbar angelegt, nicht bewirtschaftet, zum Osten überdachter Pool, nicht mehr betriebsbereit, ohne Wertansatz
Bewuchs:	Obstbäume, Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung:	Hecken, Draht- und Holzelemente
Bodenbelag:	Terrasse Süden Betoneinfassung, Zufahrt/Zugang kleinformatige Granit- und Betonsteine

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Kein Energieausweis, heutige Energieanforderungen werden nicht mehr erfüllt.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Das Grundstück ist überwachsen und nur bedingt zugänglich. KG: Stahlträger der Kappendecke verrostet, Räume mit aufsteigender Feuchtigkeit. Heizung hat Reparaturbedarf. Gebäude außen: Fachwerk teilweise schadhaft, umlaufend offene Steinfugen, mangelhafter Einbau der Fenster. Gebäude innen: Wände EG teilweise aufsteigende Feuchtigkeit mit Schimmelbildung, Decken an mehreren Stellen Schäden und Schimmelbildung mit Durchbrüchen durch eingedrungene Feuchtigkeit. Schäden an Abdichtungen und fehlende Verfugung Fliesen Bad OG, mit ggf. Undichtigkeiten an Zu- und Ableitungen
Grundrisslösung:	Durchschnittliche Belichtung und Raumaufteilung
Lichte Höhen:	EG und OG ca. 2,30 m
Modernisierungen:	Fenster, Elektrik, Leitungen, Innenausbau vor 2006
Zustand:	Aufgrund der Bauweise und dem visuell vorgefunden Zustand ist auch mit Feuchteschäden an dem Fachwerk und mit holzzerstörendem Pilzbefall in den Innenräumen zu rechnen.

► <u>Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung mit Öffnung von Bauteilen durch einen Bau- und Holzsachverständigen anzuraten.</u>

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch:	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Jerxheim, Blatt 679 vom 15.09.25
Anmerkung:	Das Grundbuchblatt verfügt über 2 Flurstücke: Flur 13, Flurstück 99/3, 1.242 m² (Grundstück mit Wohnhaus) Flur 13, Flurstück 99/4, 39 m² (Zufahrt) Das Flurstück 99/4 ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

lfd. Nr.: 1-3	gelöscht
lfd. Nr.: 4	Nur lastend auf dem Anteil Abt. II Nr. 4.2: Über das Vermögen des Eigentümers ist am 09.02.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (25 IK 27/24). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Wolfsburg vom 14.03.2024, am 21.03.2024.
lfd. Nr.: 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 14/25). Eingetragen am 15.07.2025.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt wird durch die Eigentümer bewohnt und bewirtschaftet. Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:
Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortsgrenzen und befindet sich im allgemeinen Wohngebiet (WA). Es wird in diesem Zusammenhang nach § 34 BauGB betrachtet.

Die Übereinstimmung des Bewertungsobjekts mit dem Baurecht wurde nicht extra geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

Bauordnungsverfahren:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:
Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Stadt Helmstedt vom 15.09.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für beide Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Samtgemeinde Heeseberg lasten zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungskosten und Straßenausbaubeiträge auf dem Grundstück. Für die Zukunft (ab ca. 2027) ist der Vollausbau der Straße inklusiv eines Umstiegs auf Trennkanalisation angedacht. Straßenausbaubeiträge fallen dabei nicht an, jedoch die Kosten für den Hausanschluss werden auf den Eigentümer umgelegt. Diese sind in ihrer Höhe jedoch noch nicht bekannt.

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht allgemein im Landkreis Helmstedt eine moderate, aber stabile Nachfrage nach 1-2 Familienhäusern.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt rd. 190 m² Wohnfläche und ist für Familien geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Das Fachwerk-Objekt stammt aus unbekanntem Ursprung, ggf. um 1900 und wird seit mehreren Jahren nicht mehr ordentlich bewirtschaftet. Es besteht durchgreifender Sanierungsbedarf an Dach und Fach. Durch den vorgefundenen Gesamtzustand besteht zudem auch der Verdacht auf holzzerstörenden Pilzbefall im Konstruktionsholz.

Um das Objekt wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen, ist eine durchgreifende Kernsanierung notwendig.

Chancen

Aufgrund der Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße ist ein Verkauf im niedrigen Preissegment noch bedingt gegeben. Alternativ bietet sich eine Neubebauung an.

Risiken

Es ist anzunehmen, dass, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nach einer Sanierung der Gebäudewert nicht gedeckt wird.

Das Objekt ist nur über das Flurstück 99/4 anfahrbar (nicht Bestandteil dieser Wertermittlung) und verfügt ohne dieses Grundstück über keine eigene Zufahrt.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Aufgrund der Lage ist auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Es kann nach Sanierung von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem moderaten Mietniveau und einem leicht erhhöhten Mietrisiko auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Angebote von etwa vergleichbaren Lagen und vergleichbaren Objekten ist vorhanden, die Nachfrage jedoch aufgrund des umfassenden Sanierungsbedarfs allgemein gering. Das ist auch durch die in der Umgebung regelmäßig erschlossen Neubaugebiete begründet.

Die Marktgängigkeit ist, mit Bezug zum vorgefundenen Gesamtzustand, als eingeschränkt gegeben einzustufen und es ist, aufgrund der bestehenden Risiken, auch mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Helmstedt sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend.
Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 30 €/m², Dorfgebiet, erschließungsbeitragsfrei. Der Wert ist noch aktuell.
(Erhebungsstichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertzone 00403304).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Flurstück 99/3 (Wohnhaus):	1.242 m²	x	30 €/m²	=	37.260 €

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

5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Das Wohnhaus und das Nebengebäude werden jedoch seit einem längeren Zeitraum nicht mehr ordentlich bewirtschaftet. Sie befinden sich inzwischen in einem mangelhaften baulichen Gesamtzustand.
Um das Objekt wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen, ist eine Kernsanierung notwendig. Es ist anzunehmen, dass Aufgrund des Zustands der Gebäudewert nach Sanierung die Kosten nicht deckt. Damit weicht das Objekt erheblich von den am Grundstücksmarkt üblichen und erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen ab (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV) ab.
Zusätzlich sind auch erhöhte Entsorgungskosten durch behandelte Holzbalken, asbesthaltige Baumaterialien und sonstige Schadstoffe zu erwarten. Der Marktwert wird daher nur aus dem Bodenwert und der verbleibenden Außenanlage abgeleitet und der Gebäudebestand demgegenüber als pauschaler Restwert mit 10 % des Sachwertes der baulichen Anlage als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gewürdigt.

<u>Modellkonformität</u>
Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.
(Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
	x	Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, Quelle: www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61261/table/61261-0001
	-	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: trotz Ablauf des Modell-Moratoriums in § 53 (2) ImmoWertV bis auf Weiteres 70 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	**=**	**Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen**

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.
Für das Wohnhaus ergibt sich ein Tabellenwert mit 640 €/m² und für das Nebengebäude ein Tabellenwert mit 245 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2021 = 100, Wohngebäude vom 3. Quartal 2025 mit 134,3 verwendet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist damit bereits abgelaufen.
Unter Berücksichtigung des baulichen Gesamtzustands und der Gesamtsituation kann eine entsprechend im Wertermittlungszeitpunkt angezeigte Freilegung zwar sofort realisierbar sein, gleichwohl jedoch nicht zu erwarten ist, dass das Grundstück tatsächlich freigelegt wird.
Derartige Grundstücke werden in einem nicht unerheblichen Umfang gehandelt, ohne dass Sie von den Erwerbern freigelegt werden. In diesem Zusammenhang wird von einer gestreckten (aufgeschobenen) Freilegung gesprochen und der § 43, Abs. 2 der ImmoWertV ist anzuwenden.
Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes, in einfacher Bauweise, halte ich hier erfahrungsgemäß eine technische Restnutzungsdauer mit maximal 15 Jahren als ansetzbar.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform, entsprechend der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen und Einfriedung angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmal

Gebäude, aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes, mit anteilig 10 % des ermittelten Sachwerts der baulichen Anlage.

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

5.4 Berechnungen

Archivunterlagen des Landkreis Helmstedt sind auf Anfrage für dieses Objekt nicht vorhanden. Die Maße wurden daher aus der Liegenschaftskarte abgegriffen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Standard:	1.12:	freistehendes Einfamilienhaus Keller, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
BGF-Berechnung:	1.12:	14,80 m x 8,00 m = 118,4 x 3 Etagen = 355,20 = rd. 355 m²
Ausstattung:	Wohnhaus	Standardstufe 1 = Wägungsanteil 34 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil 38 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil 28 %
NHK-Ermittlung	1.12: (570 x 0,34) + (635 x 0,38) + (730 x 0,28) = 639,50 = rd. 640 €/m²	
Modernisierungsgrad:	2-4 Punkte, letzte Teilmodernisierungen bis vor 16 - 25 Jahre Fenster, Außentüren, Leitungen, Heizung, Innenausbau, Sanitär	
Standard:	18.5:	Fachwerk-Mehrzweckhalle, Standardstufe 3 = 100 %
BGF-Berechnung:	18.5:	10,00 m x 8,00 m = 80 x 1 Etagen = rd. 80 m²
NHK-Ermittlung	18.5:	245 €/m²
Modernisierungsgrad:	0 Punkte, nicht modernisiert	

Baujahr:
Ursprung unbekannt, um 1900, Gebäudealter > 70 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.
Modifizierte Restnutzungsdauer 15 Jahre, Fiktives Baujahr: 2025 + 15 - 70 = 1970

Wohn-/Nutzflächen:
Die Wohn-/Nutzfläche ist nicht bekannt. Diese erfolgt überschlägig über vorliegende Grundrisse und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden.

Wohnfläche	=	EG 118,40 m² x 0,80 = ca. 95 m²
	=	OG 118,40 m² x 0,80 = ca. 95 m²
	=	190 m²
Nutzfläche Anbau EG	=	80 m² x 0,80 = rd. 64 m²
KG + DG	=	50 m² + 62 m² = rd. 112 m² = 176 m²

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

Sachwertverfahren — Stichtag 05.September 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI		Wert
1.12	355 m²	640 €/m²	227.200 €	134,3		305.130 €
18.5	80 m²	245 €/m²	19.600 €	134,3		26.323 €
Summe	435 m²				=	331.453 €

2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7		0 €
	=	331.453 €

3. Alterswertminderung

Gebäude	RND	GND	linear		
Wohnhaus	15 J.	70 J.	-79%	-	261.848 €

4. Sachwert der baulichen Anlagen		69.605 €
5. Bodenwertanteil des Eigentums		37.260 €
6. Außenanlage und besondere Bauteile		
Außenanlage pauschal 5.000 €	+	5.000 €
7. Wert Grundstück und Außenanlagen		42.260 €
8. objektspezifische Grundstücksmerkmale		
10 % Sachwert d. baul. Anlagen	+	6.960 €
9. objektspezifischer Sachwert	=	49.220 €
10. Sachwert marktkonform Wohnhaus	rd.	50.000 €

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

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme Sachwert wird mit rd. 50.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Dr.-Heinrich-Jasper-Str. 11, 38381 Jerxheim beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.September 2025

50.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 200 m² Wohnfläche, Umkreis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 25.000 € bis 130.000 €, der mittlere Durchschnitt liegt bei 56.000 € bis 90.000 €. Höhere Angebote sind bereits überwiegend umfangreich modernisiert. Die Angebote entsprechen noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig, der IVD-Nord und die IHK Braunschweig veröffentlichen keine Wohnhäuser mit vergleichbaren Bauzuständen, Altbau im Landkreis Helmstedt.

Da bei dem Bewertungsobjekt, gegenüber den Vergleichsobjekten, nur eine kostenintensive Sanierung denkbar ist, halte ich den ermittelten Marktwert erfahrungsgemäß für nachvollziehbar und angemessen.
Demgegenüber würde, bei einer ordentlichen Bewirtschaftung und einem durchschnittlichen Gesamtzustand, der übliche Sachwert bei rd. 110.000 € liegen.
(Sachwert 69.605 € + Außenanlage 5.000 € + Bodenwert 37.260 € = 111.865 €)

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

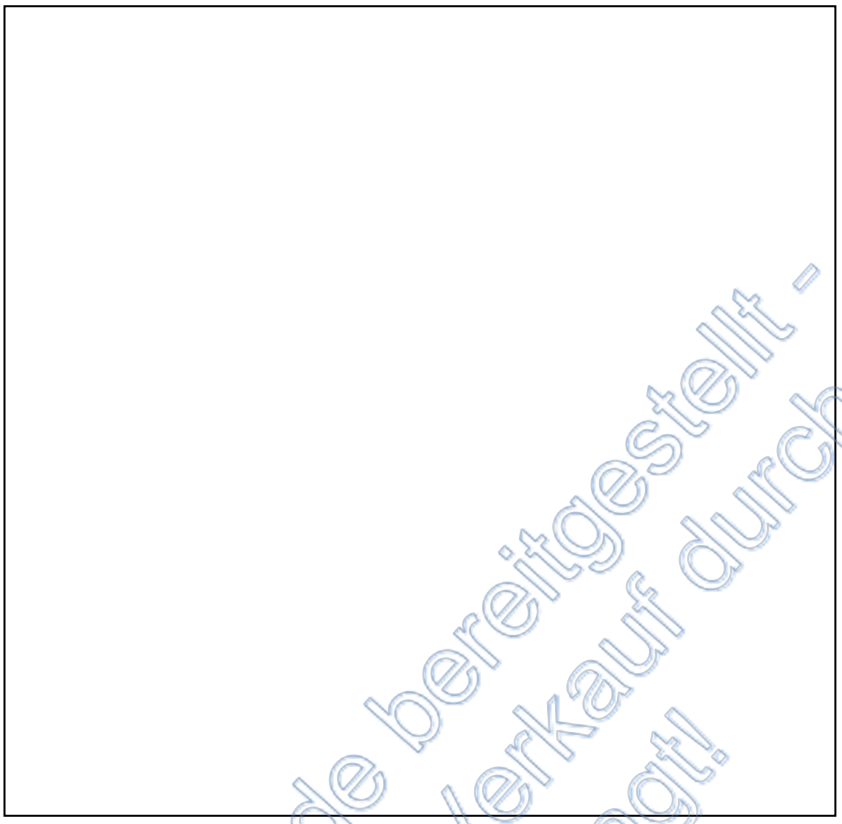
Braunschweig, 12.11.2025

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

_____

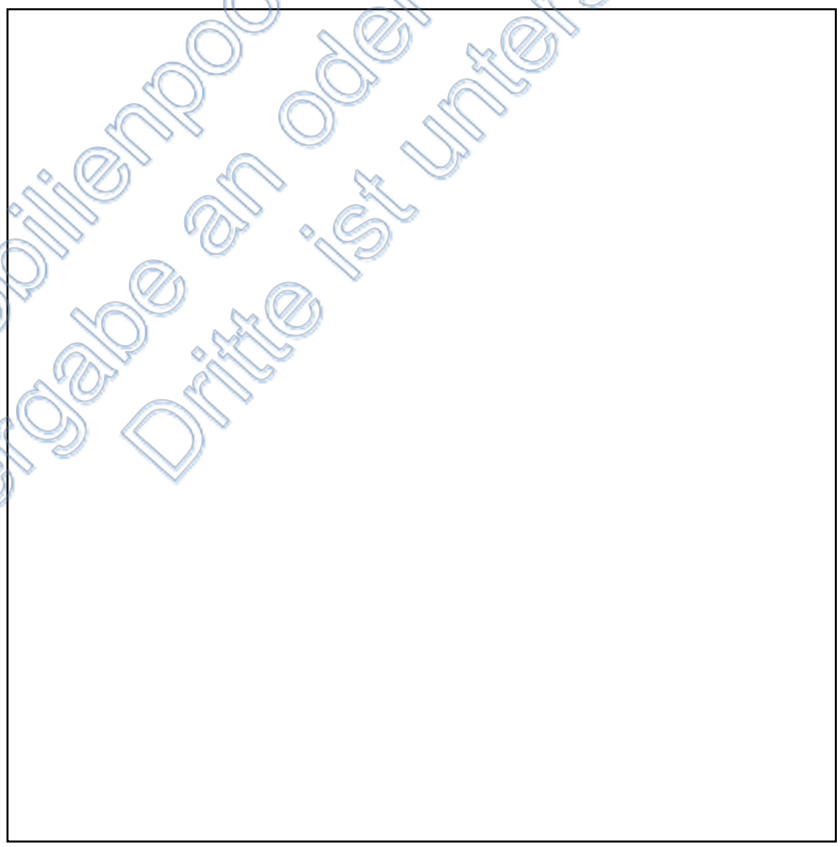
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

Grüner Kreis: Bewertungsobjekt; Roter Kreis: Zufahrt, nicht Bewertungsbestandteil

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



Zufahrt über Flurstück 99/4



Fassade Norden, rechts Eingang



mangelhafter Einbau der Fenster,
allg. Schäden Fugen und Holzbalken

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



Zugang Keller im Norden



Feuchtigkeit KG mit Rostansatz der Stahlträger



Kappendecke mit abgestützten Stahlträgern beispielhaft

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



Schuppen/Anbau Norden



Dachboden Schuppen beispielhaft



Schuppen EG beispielhaft

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



Schuppen EG beispielhaft



Gartenteil Osten mit stillgelegtem Schwimmbad (rechts)



Fassade / RW-Abfluss Süden

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



Feuchtigkeit mit Schimmelbildung,
Decke EG



Feuchtigkeit mit Schimmelbildung,
Außenwand / Duschbad EG



Schäden durch Nässe,
Abstellraum EG

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

Schäden durch Nässe
Küche / Wohnen EG



Feuchtigkeit Wand EG
beispielhaft



Schäden/offene Fugen
Bad DG

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



Schäden Fugen Dusche DG



Schimmelbildung hinter Fliesen Bad DG



Treppe zum Dachboden

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



Dachboden beispielhaft



Dachboden beispielhaft



offene Fugen Mauerwerk Giebel, Dachboden

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