

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!**



Gutachten: 2023 - 0811

8 K 16 / 23

GUTACHTEN

über den Marktwert



Doppelhaushälfte und Garage
Ringstraße 25, 38372 Helmstedt-Büddenstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.November 2023 rd.

70.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus wurde in 1 geschossiger Bauweise, teilunterkellert und mit Satteldach erstellt. Das Gebäude ist standsicher, jedoch besteht an der Fassade Sanierungsbedarf und in den Innenräumen Restarbeiten und Renovierungsstau.

Markt-/Verkehrswert **70.000 €**

Wertermittlungstichtag: **08.11.2023**

Grundbuchdaten Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Büddenstedt, Blatt 954, Grundstück, Flur 2, Flurstück 6/110, 756 m²

Eintragungen Abt. II Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Lage Büddenstedt, Stadtteil südlich von Helmstedt

Konzeption Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Bauweise Massiv, konventionell, teilunterkellert mit Satteldach, 3,5 Zimmer, ca. 100 m² Wohnfläche
Nutzfläche KG rd. 47 m², Garage rd. 30 m²

Baujahr Wohnhaus 1951, Garage 1960

Ausstattung einfach bis mittel

Hausschwamm **Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.**

Energieausweis **Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen energetischen Erwartungen.**

Mieter **Nutzung erfolgt über Miteigentümer.**

Gewerbe **Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.**

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Baubeanstandungen **Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.**

Baulasten **Es im hinteren Grundstücksbereich eine Abstandsbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks eingetragen.**

Altlasten **Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.**

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.....	10
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	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.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23
S. 24 - 29

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Doppelhaushälfte und Garage auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Ringstraße 25 38372 Helmstedt - Büddenstedt

Grundbuch von	Büddenstedt Blatt 954
---------------	--------------------------

Gemarkung	Büddenstedt
Flur	2
Flurstück, Größe	6/110 , 756 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
--------------	--

Auftragsdatum	13.10.2023
---------------	------------

Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
---------------------	---

Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 16/23
-------	---

Wertermittlungstichtag	08.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
------------------------	---

Qualitätstichtag	08.11.2023
------------------	------------

Tag der Ortsbesichtigung	08.11.2023
Besichtigt	Innen und Außen

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	☐ Sachverständiger ☐ Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)
---------------------------------	---

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Informationen zum Grundbuch Abteilung II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 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 2023 GAA Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023

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 2023

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19 Pandemie:

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.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Büddenstedt, seit 2017 Ortsteil der Stadt Helmstedt, östlich zwischen Helmstedt und Schöningen, rd. 1.500 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Ursprünglich Industriell durch Tagebau geprägt, geringe Infrastruktur, mit einfachen Freizeitangeboten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Die Ringstraße befindet sich als mittlere Ortslage, südlich abzweigend vom Martin-Luther-Platz.
Infrastruktur:	Kindergarten vor Ort. Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in Schöningen und Helmstedt
Verkehrerschließung:	Busverbindung vor Ort, Bahnverbindung ab Helmstedt, Anschluss über B244 Schöningen-Helmstedt
Erholungsflächen:	Natur, Sport, Reiten
Straßenausbau:	Straße gepflastert, einseitig teilbeleuchtet, beidseitig Fußwege, keine Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Wohnen im Dorfgebiet

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnbebauung
Himmelsrichtung:	Süd-Nord Orientierung, Zufahrt und Zugang von der Ringstraße
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	rechteckig schmal und langgestreckt, ca. 14 m breit, 54 m tief
Grundstücksgröße:	756 m ²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altablagerungen oder 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.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Grenzbebaute Doppelhaushälfte, teilunterkellert, Erdgeschoss und aus- gebautes Dachgeschoss. EG: 1,5 Zimmer, Flur, Küche, Bad in Rohinstallation; DG: 2 Zimmer, Bad
Baujahr:	Ursprung 1951, Garage ca. 1960
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	72 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 20 Jahre

2.2.1 Rohbau

Keller:	Ziegel, Ziegel-Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk, Außenputz
Decken:	Keller-, Erdgeschoss Beton, Dachgeschoss Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, 2 Schleppgauben, 2 Dachflächenfenster, 1 Ausstiegs Luke Dachboden
Dachbekleidung:	Betonstein Braas, auf Lattung, Dämmung nicht erkennbar
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, unterschiedliche Baujahr ca. 1980-1990/2000, Rollläden, Dachgeschoss überwiegend wirtschaftlich überaltert
Türen:	Holztüren, Holzzargen, EG ausgetauscht, DG baujahresgemäß
Hauseingangstür:	Stilelement mit Glaseinsatz, Ausgang hinten Kunststoff mit Glasteil
Treppen:	Erd- bis Dachgeschoss geschlossene Wangentreppe, KG Beton, Spitzboden einfache Holz-Zugleiter

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbehälter im Kellergeschoss, Baujahr 1992, Energieeffizienz „C“ (hoher Verbrauch). Flachheizkörper und Rippenheizkörper mit Thermostat über 3 Etagen, KG/EG/DG, Bad DG Handtuchheizkörper

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss: Steinzeug und Fliesen Dachgeschoss: Dielen, PVC und Textil
Innenwände:	Tapete und Profilholzverkleidungen, Sanitär: Tapete und Fliesen
Decken:	Tapete mit Anstrich und Dachgeschoss Profilholzverkleidung
Elektroausstattung:	Einfach, FI-Schalter vorhanden
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	Obergeschoss: Bad mit Wanne, WT und WC, Keramik, Standard Erdgeschoss/Anbau: Rohinstallation
Küche:	Küche EG, Restmöbel ohne Wertansatz

2.3 Nebengebäude

Garage:	Baujahr 1960, grenzbebaut, Mauerwerk, verputzt B= 6,85 m, H= 5,00 m, Satteldach, 2-flügliges Holztor, Nebeneingangstür und Fenster
Carport:	offenes Holz-Carport, Baujahr unbekannt, in der Zufahrt

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	angelegt und vollständig begehbar
Bewuchs:	Rasen, Büsche, Sträucher, 1 Baum im Norden
Einfriedung:	Hecken und Holz als Sichtschutz, Maschendrahtzaun
Bodenbelag:	Steinzeug und kleinteilige Betonsteine Zufahrt und Terrassenbereich

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Kein Energieausweis, heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt. Dämmung Außenwänden, Decke KG und DG unzureichend. Teilweise Fenster und Heizungssystem wirtschaftlich überaltert.
-----------	---

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Baujahresübliche aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss mit Putzabplatzungen an den Außenwänden. Schäden mit Rissbildung an der Außenfassade und Fensterlaibung im Norden und Westen, Fenster im Dachgeschoss wirtschaftlich überaltert. Dachdämmung schadhaft/fehlt, Rohbauarbeiten im EG-Anbau. Öl-Zentralheizung mit 32 Jahren austauschfähig, Risse Bodenfliesen im Erdgeschoss.
Grundrisslösung:	Durchschnittliche Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung
Lichte Höhen:	KG ca. 1,96 m ; EG 2,48 m ; DG 2,35 m
Modernisierungen:	Teilaustausch Fenster und Haustür EG, Teilmodernisierungen in den Innenräumen, Zu- und Ableitungen, Elektroanlage, Sanitärbereich Zeitraum unbekannt, zurückliegend.
Zustand:	Es besteht Renovierungsbedarf.

- Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Büddenstedt, Blatt 954
Auskunft zu Abt. II vom Amtsgericht v.13.10.2023

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zweck der Aufhebung
der Gemeinschaft

Die Eintragung ist für die Wertermittlung als wertneutral einzustufen.

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 einen Miteigentümer bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise (o), maximal 1-geschossig (I),
Grundflächenzahl 0,4 (GRZ), Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ), vorn/hinten Baugrenzen

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit einer örtlichen Bauvorschrift.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Helmstedt vom 27.10.2023 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt unter dem Baulastenblatt Büddenstedt Nr. 1898 eine Abstandsbaulast (Anlage) im hinteren, nordwestlichen Bereich des Grundstücks zugunsten des Flurstücks 6/403 (Ringstraße 27A).

Die Fläche befindet sich im Bereich des hinteren Gartenlandes und ist im Rahmen dieser Wertermittlung als wertneutral einzustufen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Helmstedt ist kein Erschließungsbeitrag offen und auch kein Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Raum Helmstedt eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell noch standsicher, verfügt über 3,5 Zimmer mit insgesamt rd. 100 m² Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Am Gebäude besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen von Kaufinteressenten. Teilweise sind Fenster, Zu- und Ableitungen, technische Anlagen und Ausstattungen wirtschaftlich überaltert.

Chancen

In der Lage Ortsteil Büddenstedt ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben, jedoch nur unter moderaten Bedingungen. Zukünftige Wertsteigerungen sind aktuell nicht erkennbar.

Risiken

Neben dem Sanierungs- und Renovierungsbedarf besteht zusätzlicher energetischer Sanierungsstau mit der Annahme, dass die Kosten einer Sanierung den anschließenden Gebäudewert nicht decken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Es kann, nach durchgreifender Renovierung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem modernen Mietniveau mit leicht erhöhten Mietrisiko auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Angebote von gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Helmstedt vorhanden.

Die Marktgängigkeit ist daher, mit Bezug zum vorgefundenen Gesamtzustand, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist zudem auch mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

Nach 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 45 €/m², Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei.

(Erhebungsstichtag 01.03.2023, Bodenrichtwertzone 00400371).

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 6/110: $756 \text{ m}^2 \times 45 \text{ €/m}^2 = 34.020 \text{ €}$

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 4-5 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2023 + 20 - 70) = 1973$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 106.000 € beträgt der Ansatz angepasst 0,87.

Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus / Doppelhaushälfte Landkreis Helmstedt			
Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenbericht	
Bodenrichtwert (€/m²):	48	Stichprobenbericht	
vorläufiger Sachwert (€):	106000	Stichprobenbericht	
Wohnfläche (m²):	100	Stichprobenbericht	
Restnutzungsdauer (Jahre):	70	Stichprobenbericht	
Standardstufe:	4.5	Stichprobenbericht	
Lage-/Instandz.:	2	Stichprobenbericht	
Sachwertfaktor:	0.87	Stichprobenbericht	

Stichtag	BRW	Stich	Wert
01.07.2017	105.000	105.000	105.000
01.07.2018	105.000	105.000	105.000
01.07.2019	105.000	105.000	105.000
01.07.2020	105.000	105.000	105.000
01.07.2021	105.000	105.000	105.000
01.07.2022	105.000	105.000	105.000
01.07.2023	105.000	105.000	105.000

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.07.2023

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.07.2023. Die Daten sind aktuell, eine weitere Anpassung erfolgt nicht

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden und für die Garage pauschal mit 2.000 € und den Carport im Eingangsbereich mit weiteren 1.000 € angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundenen Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße,

Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

Davon abweichende, überdurchschnittliche Baumängel und -Schäden sind jedoch zusätzlich wertmindernd anzusetzen. Hier ein erforderlicher Austausch der über 30 Jahre alten Öl-Zentralheizung, Instandsetzung/Restarbeiten an der Fassade/Anbau im Norden und Westen, Austausch der Fliesen im Erdgeschoss, sowie eine durchgreifende Renovierung der Innenräume.

Die Öl-Zentralheizung ist mit 32 Jahren wirtschaftlich überaltert. Ein Austausch ist erforderlich. Der Neueinbau einer vergleichbaren Zentralheizung, inkl. Überprüfung von Leitungen und Heizkörpern, als auch ggf. eine Entsorgung des Öltanks im Kellergeschoss, kann zwischen 12.000 € bis 16.000 € angenommen werden. Da der Einbau einem Neuwert entspricht und somit einen Einfluss auf den ermittelten Marktwert hat, wird dieser Wert nur anteilig mit 7.500 € in Abzug gebracht.

Die Instandsetzung der Fassadenbereiche inkl. Anstrich kann mit pauschal 2.500 € erfolgen. Für den vorgefundenen Renovierungstau an Wand/Böden/Decken/Innentüren, sowie der Restarbeiten im Erdgeschoss, erfolgt ein weiterer Ansatz von 100 €/m² Wohnfläche. Es ergeben sich (100 €/m² x 100 m²) pauschal rd. 10.000 €.

Es werden, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung, insgesamt pauschal 23.000 € angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Der Gesamtabzug erfolgt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur weiteren Marktanpassung.

5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen 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.

<u>Standard:</u>	2.01: Doppelhaushälfte Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
	2.21: Doppelhaushälfte Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert
<u>BGF-Berechnung:</u>	2.01: $5,50 \text{ m} \times 7,60 \text{ m} = 41,80 \text{ m}^2$ $+ 2,70 \text{ m} \times 5,10 \text{ m} = 13,77 \text{ m}^2 = 55,57 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Etagen} = \text{rd. } 167 \text{ m}^2$
	2.21: $5,25 \text{ m} \times 2,70 \text{ m} = 14,17 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Etagen} = \text{rd. } 28 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus Standardstufe 2 = Wägungsanteil 89 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil 11 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	2.01: $(685 \times 0,89) + (785 \times 0,11) = 696,00 = \text{rd. } 695 \text{ €/m}^2$
	2.21: $(825 \times 0,89) + (945 \times 0,11) = 838,20 = \text{rd. } 840 \text{ €/m}^2$
<u>Modernisierungen:</u>	zurückliegend: - Teilaustausch Fenster, Haustür - Teilmodern. Innenausbau, Elektroanlage, - Abwasserleitungen / Leitungen
<u>Baujahr:</u>	1951, Gebäudealter 72 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer 20 Jahre Fiktives Baujahr: $2023 + 20 - 70 = 1973$

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche ist nicht bekannt. Diese erfolgt überschlägig über vorliegende Zeichnung und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,85 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

$$\begin{aligned}\text{EG:} & \quad 55,57 \text{ m}^2 + 14,17 = 69,74 \times 0,85 = \text{rd. } 59 \text{ m}^2 \\ \text{DG:} & \quad 55,57 \text{ m}^2 + 14,17 \times 0,85 \times 0,70 = \text{rd. } 41 \text{ m}^2 \text{ (Dachschrägen)} \\ \\ \text{Wohnfläche} & \quad = \text{EG} + \text{DG} \text{ ca. } 100 \text{ m}^2 \\ \\ \text{Nutzfläche Kellergeschoss} & \quad = \text{ca. } 47 \text{ m}^2 \\ \text{Garage} & \quad = \text{ca. } 30 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Sachwertverfahren

Stichtag 08.November 2023

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
2.01	167 m ²	695 €/m ²	116.065 €	186.400 €
2.21	28 m ²	840 €/m ²	23.520 €	37.773 €
Summe	195 m ²			224.173 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				= 224.173 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	20 J.	70 J.	-71%	224.173 € - 159.163 € = 65.010 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Garage				2.000 €
Carport				1.000 €
Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 8.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				73.010 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				+ 34.020 €
7. vorläufiger Sachwert				107.030 €
8. Marktanpassungsfaktor	107.030 x 0,87			107.030 € - 13.914 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 93.116 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale				- 23.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 70.116 €
12. Sachwert marktkonform, Volleigentum, lastenfrei				rd. 70.000 €

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. 70.000 € 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, Ringstraße 25, 38372 Helmstedt-Büddenstedt beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.November 2023

70.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 80 - 120 m² Wohnfläche, Umkreis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 53.000 € bis 150.000 €. Die Angebote weichen mit Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis Helmstedt des Gutachterausschusses Stadt Braunschweig, Datenbasis angepasst 01.01.2023 mit Bezug zum Bodenrichtwert 45 €/m², dem modifiziertem Baujahr 1973, Wohnfläche 100 m², Grundstücksgröße rd. 750 m² und Standardstufe 2 des Bewertungsobjekts werden interpoliert mit rd. 880 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 88.000 € (880 €/m² x 100m²). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt ohne erforderliche Abschläge rd. 93.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 15.12.2023

Betriebswirt Olaf Thomas

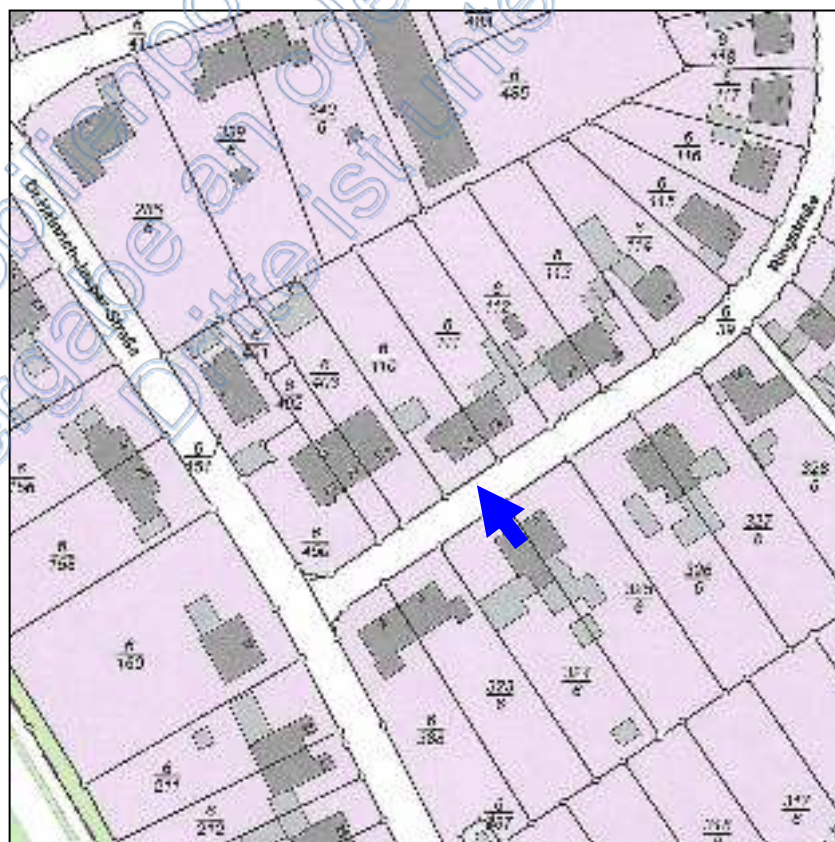
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



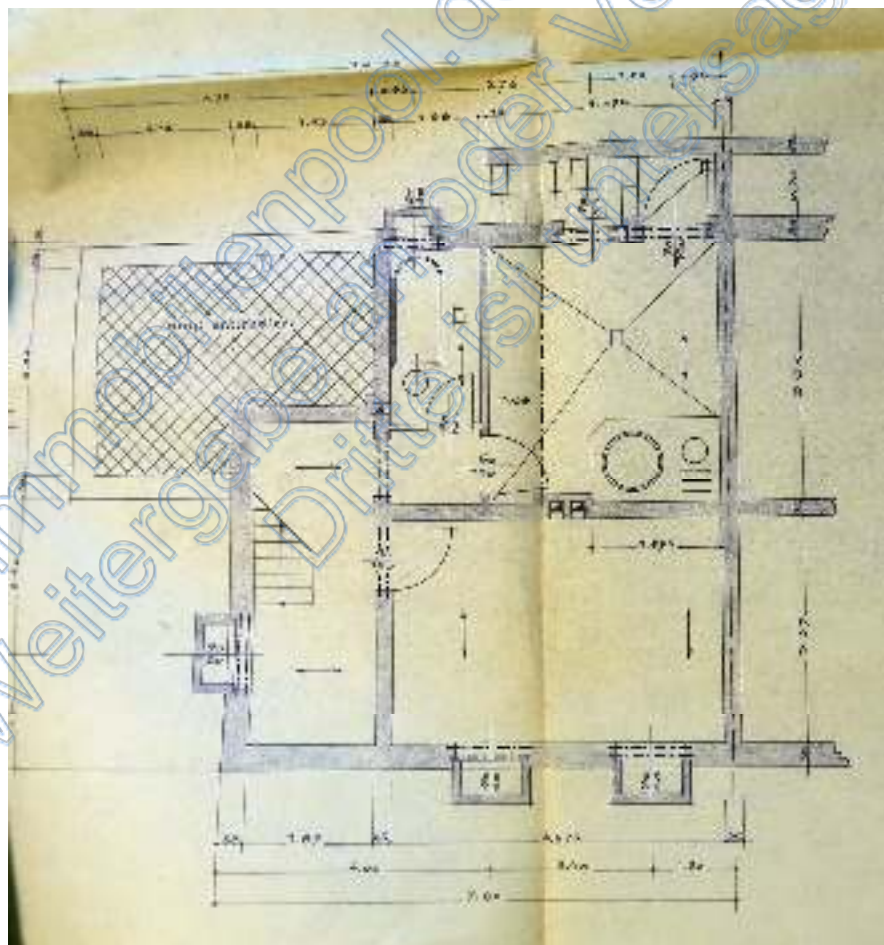
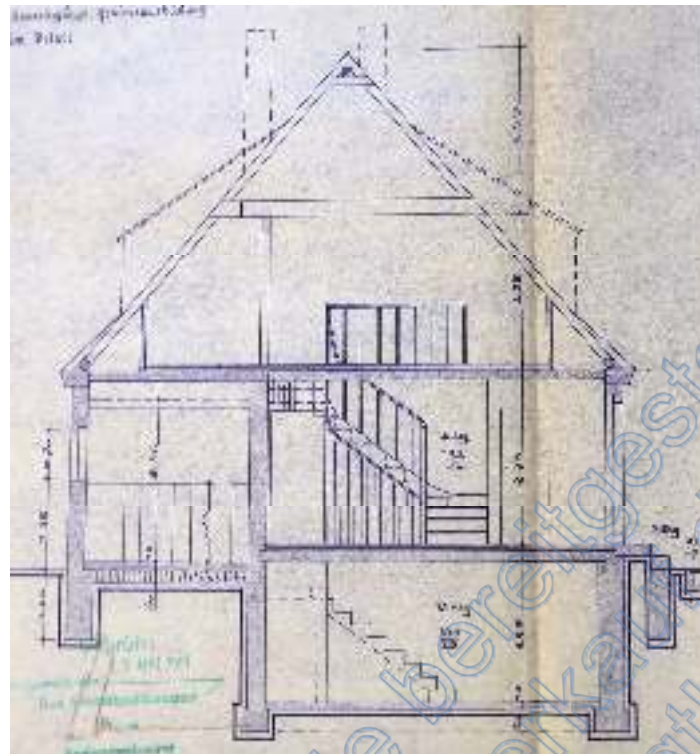
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

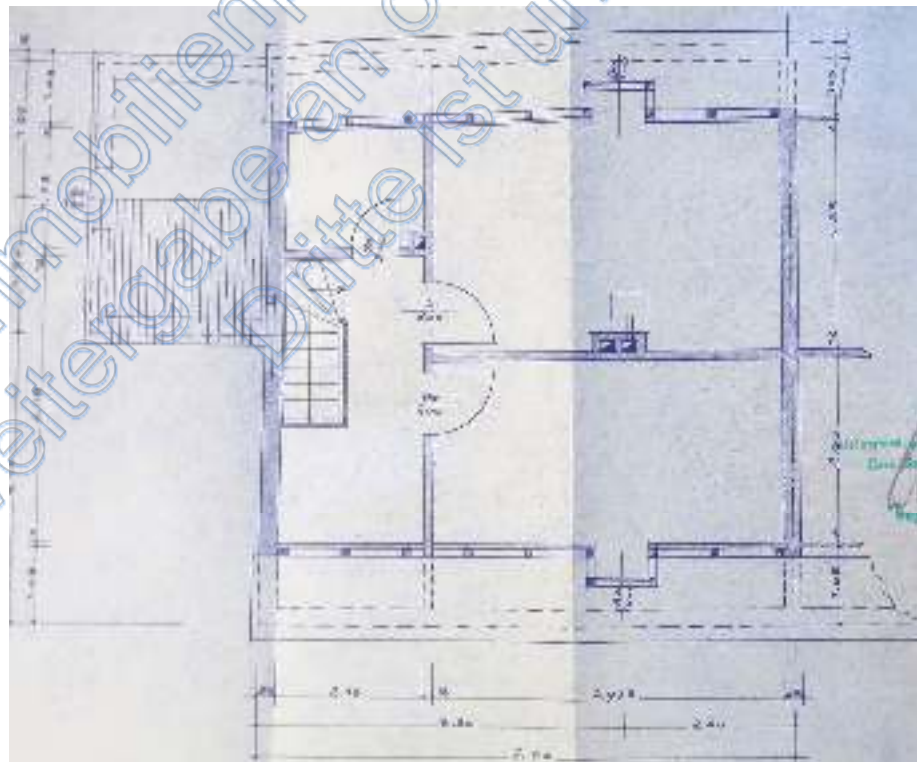
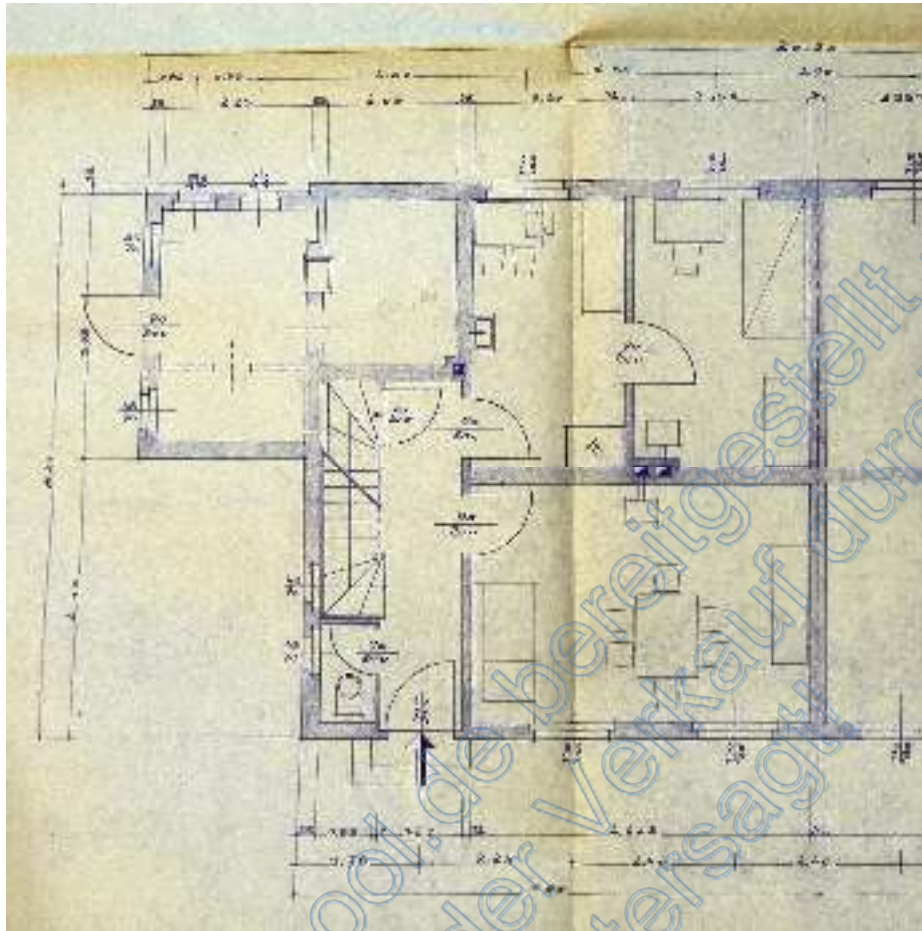


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023
 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Quelle: Stadt Helmstedt, Bauaktenarchiv; oben: Schnitt Ringstraße 25, unten: GR Kellergeschoss



Quelle: Stadt Helmstedt, Bauaktenarchiv; oben: GR Erdgeschoss, unten: GR Dachgeschoss



Ansicht Norden / Garten



Ansicht Norden / Terrasse



Dachanschluss Anbau



Fassade / Fenster Anbau



Fassade Anbau / Haupthaus Westen



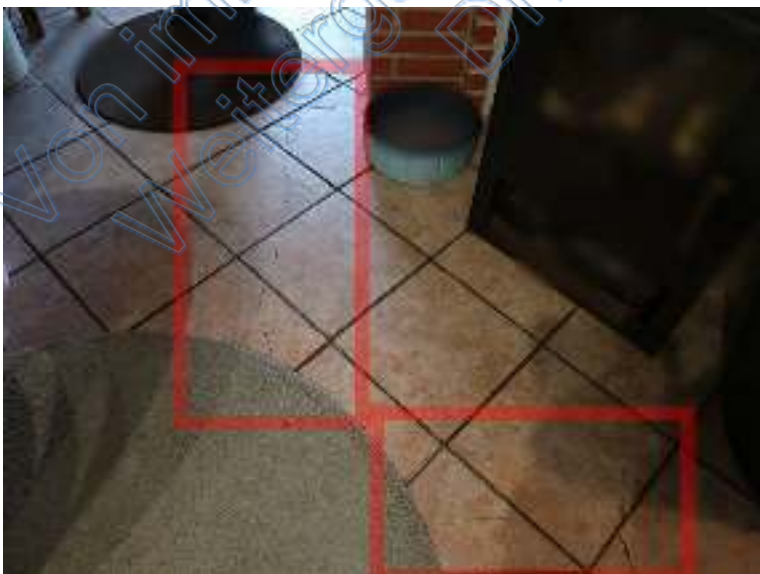
Fassade / Fenster Haupthaus Westen



Treppe / Flur EG



Türen / Böden EG



Risse Böden / Fliesen EG



Rohinstallation EG Anbau



Rohinstallation EG Anbau



Wand / Böden DG



Bad DG Anbau



Türen DG beispielhaft



Fenster / Gaube beispielhaft



Fehlende Isolierungen DG / Boden



Aufsteigende Feuchtigkeit KG



Öl-Zentralheizung KG