

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 Architekt und  
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Anonymisierte Ausfertigung**

### **Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)**

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2021 u.a.

#### **Zwangsversteigerungssache**

**betreffend das im Grundbuch von Jerxheim Blatt 624  
unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück**

Geschäftsnummer **NZS 8 K 16/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Bebauung:

Unbebaute verwilderte Wohnbaufläche.

Einordnung: Wohnbauland mit gesicherter Erschließung.

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB

Besichtigung:

**Besichtigung erfolgte in den zugänglichen Bereichen.**

Wertermittlungsstichtag: **17.09.2024**



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 30.000** Euro

Diese Gutachten wurde fertiggestellt am 05.11.2024  
Das Gutachten umfasst gesamt 20 Seiten

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 624
------------------------	-----------------

Bestandsverzeichnis

#### Laufende Nummer 1

Gemarkung	Jerxheim
Flur	14
Flurstück	156/5
Gebäude- und Freifläche; Größe	Nordstraße 4A 860 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, unbebaute Fläche

Unbebaute Wohnbaufläche in vernachlässigtem und verwildertem Zustand.

Einordnung: Wohnbauland mit gesicherter Erschließung.

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung o.ä. das zu bewertende Grundstück betreffend vor.  
Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Besichtigung

Das Grundstück wurde in den zugänglichen Bereichen überwiegend besichtigt.

Bodengutachten

Es liegt kein Bodengutachten vor.

Angabe zu Altlasten

Auskunft des Landkreises Helmstedt:

„Auf dem o.g. Grundstück sind keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt“.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Besonderheit

In einem Teilbereich wurden vorbereitende Erd- und Tiefbauarbeiten ausgeführt, zur Erstellung einer Bodenplatte

## 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 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

#### 1.2 Wichtige Hinweise

##### 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des 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 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.

### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

#### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

#### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber Amtsgericht Helmstedt, Postfach 1420, 38334 Helmstedt

Auftrag Beschluss vom 23.08.2024  
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Jerxheim Blatt 624,**

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:

Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5, Gebäude- u. Freifläche, Nordstraße 4A, Größe 860 m<sup>2</sup>

Geschäftsnummer **NZS 8 K 16/24**

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen

Daten Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin 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.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung 17.09.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Nur der Sachverständige. Beteiligte bzw. der Schuldner erschien nicht zu dem Besichtigungstermin.

Wertermittlungstichtag 17.09.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 17.09.2024.

### 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung o.ä. das zu bewertende Grundstück betreffend vor. Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden ist. Es handelt sich um ein nahezu unbebautes Grundstück.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. Es handelt sich um ein nahezu unbebautes Grundstück.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. Das Grundstück ist unbebaut.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

„Ausstehende Verfahren sind nicht anhängig zu dem Grundstück“.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

„Neubau Zweifamilienhaus mit Stellplätzen und Doppelcarport, Baugenehmigung vom 15.11.2022“.

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es besteht keine Bebauung, ein Ausweis wurde nicht vorgelegt.

Altlasten

Grundstück Nordstraße 4A, 38381 Jerxheim, Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5:

Auskunft des Landkreises Helmstedt:

„Auf dem o.g. Grundstück sind keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt“.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Jerxheim Blatt 624

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter laufender Nummer 1

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
Gemeinde	Samtgemeinde Heeseberg
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

Nordöstliche Lage in Jerxheim, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, in Nähe zum Ortsrand gelegen. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohngebäude.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit direkter Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Straßenverlauf ohne größere Höhenversätze.

### 3.4 Grundstück

#### 3.4.1 Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5, Nordstraße 4A

Bebauung/Nutzung: un bebaut, bis auf begonnene Bauarbeiten für ein Wohngebäude, vorbereitende Erd- und Tiefbauarbeiten für eine Sohlplatte  
Grundstücksform: Unregelmäßig, östlich mit schrägem Zuschnitt.  
Größe: 860 m<sup>2</sup>, mittlere Flächengröße für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich.  
Größte Abmessungen: Tiefe bis ca.35 m, Breite Zufahrtbereich ca. 4m, dann von 20 auf ca. 40 m vergrößernd durch schrägen Verlauf

Ver- und Entsorgung, öffentliche Anschlüsse auf dem Grundstück.

Grundlage Auskunft Avacon Netz GmbH:

Wasserversorgung - kein Anschluss.  
Strom/Niederspannung - Anschlussleitung im westlichen grenznahen Bereich verlegt, gemäß vorliegendem Plan.  
Gas - kein Anschluss  
Abwasser - aktuell kein Anschluss (unbestätigte Annahme),

Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände, nordöstlich aufgeschütteter Erdwall, c. 1,80 m hoch. Sonst ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz.

Baugrund

Soweit augenscheinlich erkennbar tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen. Hierbei handelt es sich nur um eine Einschätzung auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme, im Rahmen der Besichtigung. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### 4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

##### 4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Abteilung II, folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):  
Mitteilung Amtsgericht Helmstedt:  
Es sind keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches enthalten.

##### 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

Auskunft des Landkreises Helmstedt:

Grundstück Nordstraße 4A, 38381 Jerxheim, Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5:  
„Auf dem o.g. Grundstück sind keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt“.

Sonstige Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück sind, sofern im weiteren Verlauf nicht anders beschrieben, nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

##### 4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5, Nordstraße 4A  
„Im Baulastenverzeichnis von Jerxheim ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des o.g. Flurstücks **keine Baulast** eingetragen.“

##### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

##### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Beurteilung nach §34 BauGB. Einordnung Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).

„Das Grundstück bietet Möglichkeiten für eine Bebauung im Rahmen des §4 BauNVO, sofern die Erschließung gesichert ist.“

##### 4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5  
Baureifes Land (baulich nutzbar)

##### 4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt, somit wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine

Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge im Sinne des BauGB ausstehen.  
Sollten ausstehende Kosten vorhanden sein, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, müssten diese geprüft werden und gegebenenfalls von dem Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

## 5. Baubeschreibung

**Als Überblick** zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2  
Sofern Bebauung, vorhanden, wird diese beschrieben als Überblick zur Bestimmung des Standards **Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen.

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Jerxheim Blatt 624, Nordstraße 4A besteht aus dem Flurstück 156/5, Flur 14, Gemarkung Jerxheim. Das Flurstück ist unbebaut und ist in nordöstlicher Lage in Jerxheim, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, in Nähe zum Ortsrand gelegen. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Eine signifikante Bebauung des Flurstücks besteht nicht, ausgenommen augenscheinlich eingebaute Grundleitungen und seitliche Schalung zur Erstellung einer Bodenplatte.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Es wurde die Fläche der zu bewertenden Flurstücke im üblichen Rahmen und der Möglichkeiten der äußeren Umstände Rahmen begangen, ohne besondere und detaillierte Überprüfung vorhandener Grundstücksgrenzen, Bodenbeschaffenheiten, u.ä.

### 5.3 Grundstück: Grundbuch von Jerxheim Blatt 624, Flurstück 156/5

#### Besichtigung:

Das Grundstück wurde in den zugänglichen Bereichen, im Rahmen der üblichen Besichtigungsmöglichkeiten besichtigt.

#### Lage und Zuwegung:

Das zu bewertende Flurstück liegt im nordöstlichen randnahen Bereich, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es besteht eine nahezu direkte Zufahrtmöglichkeit mit Anbindung an den öffentlichen Bereich, geführt über einen vorgelagerten Grünstreifen.

#### Einordnung: Wohnbauland mit gesicherter Erschließung.

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB  
Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), grenzt an den öffentlichen Straßenbereich, Nordstraße.

#### Grundstücksbebauung:

Überwiegend unbebaute verwilderte Fläche. Ansonsten wurde augenscheinlich mit den vorbereitenden Arbeiten für eine Bodenplatte eines Gebäudes begonnen Sichtbar wurde eine Kiesschicht in dem Bereich eingebracht und Grundleitungen aus KG-Rohr o.ä. verlegt. Weiterhin Verweis auf den nachfolgenden Punkt Schäden, Mängel und Besonderheiten

#### Schäden, Mängel, Besonderheiten

Als Besonderheit kann angeführt werden, dass augenscheinlich mit ersten Bauarbeiten zur Herstellung einer Bodenplatte begonnen wurde. Das Erdreich mit dem Oberboden wurde zur Erstellung einer Bodenplatte, sehr wahrscheinlich für das geplante Wohngebäude, abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Nordöstlich befindet sich ein ca. 1,80 m hoher Erdwall. Weiterhin wurden seitliche Brettschalungen, Kies und Grundleitungen aus KG-Rohr o.ä. eingebaut. Baustahlmatten sind in geringerem Umfang auf dem Grundstück gelagert.

Es unterliegt einer unbestätigten Annahme, dass die Bauarbeiten in Zusammenhang mit der genehmigten Baumaßnahme: „Neubau eines Zweifamilienhauses“ stehen.  
Weitere Besonderheiten o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig und wurden durch die Beteiligten nicht bekannt gegeben.



Blick von Süden mit möglicher Zufahrt



Begonnene Bauarbeiten, Sohlplatte

#### Befestigung

Mit Ausnahme der sichtbar eingebrachten Kiesschicht, unbefestigte Fläche mit starkem Wildwuchs, bestehend aus Sträuchern, Bäumen u.a.

#### Baugenehmigung Gebäude

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

„Neubau Zweifamilienhaus mit Stellplätzen und Doppelcarport, Baugenehmigung vom 15.11.2022“.

#### Baugrund

Es wird unbestätigt von einem allgemein ausreichend tragfähigem Boden ausgegangen. Es wird aber Grundsätzlich angeraten, vor evtl. Bautätigkeiten ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen. Ansonsten zu Altlasten Verweis auf 4.3 Altlastenkataster. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### Verlauf Flurstücksgrenzen

Der Verlauf und die Lage der Flurstücksgrenzen war örtlich nicht genau festzustellen. Die Lage und Zuordnung von evtl. Einbauten o.ä. (Anschlussleitungen u.a.) unterliegen einer Schätzung. Als Grundlage liegt eine aktuelle Liegenschaftskarte des Grundstücksbereiches vor.

#### Weiteres:

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

Grundstücksform	Siehe 3.4.
Versorgung/Entsorgung	Siehe 3.4.
Topographie	Siehe 3.4.
Baugrund	Siehe 3.4, ein Bodengutachten liegt nicht vor.

### **5.4 Grundstück, zu bewertendes Flurstück betreffend laufende Nummer 7**

#### Nutzung, Bebaubarkeit

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Beurteilung nach §34 BauGB. Einordnung Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).

„Das Grundstück bietet Möglichkeiten für eine Bebauung im Rahmen des §4 BauNVO, sofern die Erschließung gesichert ist.“ (Auskunft Bauamt)

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Bauland eingeordnet.

Abschließende sonstige weiterführende Angaben und Festlegungen können nur von der zuständigen Baubehörde erfolgen und müssen über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. ermittelt werden.

Dies ist nicht Auftragsbestandteil und somit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

## 5.5 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Grundbuch von Jerxheim Blatt 624

### 5.5.1 Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5, Nordstraße 4A

Bebauung: Überwiegend unbebaute verwilderte Fläche. Augenscheinlich begonnen mit den Erd- und Tiefbauarbeiten für eine Bodenplatte eines Gebäudes. Weiterhin Verweis auf Schäden, Mängel und Besonderheiten.

Ver- und Entsorgung, Anschlüsse auf dem Grundstück.

Grundlage Auskunft Avacon Netz GmbH:

Wasserversorgung - kein Anschluss.

Strom/Niederspannung - Anschlussleitung im westlichen grenznahen Bereich verlegt, gemäß vorliegendem Plan.

Gas - kein Anschluss

Abwasser - aktuell kein Anschluss (unbestätigte Annahme),

Sonstige im Erdreich verlegte Leitungen sind nicht bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Zufahrt Es besteht eine nahezu direkte Zufahrtmöglichkeit mit Anbindung an den öffentlichen Bereich, geführt über einen vorgelagerten Grünstreifen.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich an die Straße anschließend.

Topographie In der Fläche in etwa ebenes Gelände, nordöstlich aufgeschütteter Erdwall, c. 1,80 m hoch. Sonst ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz.

Einfriedung Nördlich einfacher Maschendrahtzaun, sonst ohne.

Bewuchs Stark verwilderter Bewuchs mit Bäumen, Buschwerk und Gräser.

## 6. Berechnungen

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein überwiegend unbebautes Flurstück. Pächter o.a. sind nicht bekannt.

Ertrag durch Pacht o.ä.

Ein Pacht- oder Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

## **7.2 Restnutzungsdauer (RND)**

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

## **7.3 Liegenschaftszins**

Entfällt.

## **7.4 Bewirtschaftungskosten**

Entfällt.

# **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)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

### **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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

### **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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

## **8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

### **Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

#### **Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt,**

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegebenen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da eine wertbildende Bebauung o.ä. auf dem Grundstück nicht vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, da keine eigentliche Bebauung o.ä. zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages vorhanden ist.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

Die Ermittlung des Sachwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Eine Bebauung ist nicht wertbildend vorhanden.

Wertbildende Anschlüsse (Ver- und Entsorgung), Befestigungen, Einfriedungen, Gebäude o.ä. sind nur geringfügig, aber nicht signifikant wertrelevant vorhanden. Berücksichtigung unter 11. Wert der baulichen Außenanlagen.

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)**

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

### 10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden! Die Kosten können erheblich abweichen, da es sich um grob kalkulierte zeitwertgeminderte Kostenannahmen handelt. Material, Art der Ausführung u.a. ist nicht bekannt und kann nur angenommen werden.

---

#### Sonstige Umstände

**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,**

Wertbeeinflussung gesamt

**pauschal gerundet in Euro:**

---

Es waren folgende Mängel, Schäden oder sonstige Besonderheiten erkennbar:

#### Schäden, Mängel, Besonderheiten

Als Besonderheit kann angeführt werden, dass augenscheinlich mit den ersten Bauarbeiten begonnen wurde. Das Erdreich mit dem Oberboden wurde zur Erstellung einer Bodenplatte, sehr wahrscheinlich für das geplante Wohngebäude, abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Nordöstlich befindet sich ein ca. 1,80 m hoher Erdwall. Weiterhin wurden seitliche Brettschalungen, Kies und Grundleitungen aus KG-Rohr o.ä. eingebaut. Baustahlmatten sind in geringerem Umfang auf dem Grundstück gelagert.

Es unterliegt einer unbestätigten Annahme, dass die Bauarbeiten in Zusammenhang mit der genehmigten Baumaßnahme: „Neubau eines Zweifamilienhauses“ stehen.

Grundsätzlich muss ein Grundstück für eine Bebauung vorbereitet werden, durch entsprechende Erdarbeiten, freimachen von Wildwuchs u.ä. In diesem Fall wird ein zusätzlicher Aufwand für prüfen der verlegten Grundleitungen und evtl. Rückbau bei unterschiedlicher Planung berücksichtigt.

Sollten die vorhandenen Erd- und Tiefbauarbeiten für eine Planung genutzt werden können, würden hier Kosten eingespart, was allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden kann.

**Marktgerechte Anpassung gesamt, pauschaler Abzug rd.: 2.500 Euro**

#### **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.

### 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, überwiegend unbebaut

Bauliche Außenanlagen, Einordnung: sehr einfache Anlage. **Pauschal rd.: 1.500 Euro.**

## 12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte ...Bebauungsplan.)

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 = **(mittlere Lage) 40,- €/m<sup>2</sup> für W** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		B-Plan ist nicht vorhanden, Beurteilung gem. §34 BauGB
Art der Festsetzungen/Einordnung:		WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	860 m <sup>2</sup>

Da das Flurstück nicht signifikant bebaut ist, bildet der Bodenwert mit den erforderlichen Zu- und Abschlägen auch gleichzeitig den Verkehrswert.

Bodenwert siehe 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.  
Die ermittelten und angegebenen **Bodenrichtwerte** des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf **Vergleichswerten** bekannter Verkaufsfälle in diesem Bereich.

Das nachfolgend aufgeführte Flurstück ist im Grundbuch jeweils als Gebäude- und Freifläche eingetragen.

Lage in einem allgemeinen Wohngebiet im nordöstlichen Ortsbereich, im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Jerxheim.

Eine Erreichbarkeit ist vom öffentlichen Straßenbereich grundsätzlich gegeben. Es besteht eine genehmigte Bauplanung für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport vom 15.11.2022. Eine bedeutsame Bebauung ist zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

Augenscheinlich wurden erste Bauarbeiten durchgeführt. Das Erdreich mit dem Oberboden wurde zur Erstellung einer Bodenplatte, sehr wahrscheinlich für das geplante Wohngebäude, abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Nordöstlich befindet sich ein ca. 1,80 m hoher Erdwall.

Weiterhin wurden seitliche Brettschalungen, Kies und Grundleitungen aus KG-Rohr o.ä. eingebaut. Baustahlmatten sind in geringerem Umfang auf dem Grundstück gelagert.

Es unterliegt einer unbestätigten Annahme, dass die Bauarbeiten in Zusammenhang mit der genehmigten Baumaßnahme: „Neubau eines Einfamilienhauses“ stehen.

Bebauungsplan/Flächennutzungsplan:

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Beurteilung nach §34 BauGB. Einordnung Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).

„Das Grundstück bietet Möglichkeiten für eine Bebauung im Rahmen des §4 BauNVO, sofern die Erschließung gesichert ist.“

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Wohnbaufläche eingeordnet.

**Grundlage für die weitere Bewertung: Entspricht einem Mittelwert von 40,- Euro/m<sup>2</sup>, W, gemäß veröffentlichten Bodenrichtkarte des zuständigen Gutachterausschusses.**

Aus Sicht des Sachverständigen wird es grundsätzlich für erforderlich gehalten den Bodenwert wie nachfolgend beschrieben, weiter individuell anzupassen.

### 14.1 Lfd. Nr.1 – Flurstück 156/5, Größe 860 m<sup>2</sup>

Zu- und Abschläge in %

1. Allgemeine Lage Jerxheim:

Mittlere Lage in Ortsumgebung und Bodenrichtwertbereich wird als Grundlage für den angegebenen Mittelwert angenommen. Zu- / Abschlag: ohne 0

2. Individuelle Lage/Besonderheiten:

Direkt angrenzend südlich neben Grundstückszufahrt befindet sich ein Trafogebäude zur Energieversorgung. Einschätzung allgemein leichte Beeinträchtigung. Abschlag: -2,5

3. Grundstücksgröße und Zuschnitt:

Mittlere Flächengröße für die Art und Nutzung im Umgebungsbereich.

Zuschnitt: östlich schräg verlaufend, dadurch teils dreieckiger Bereich, eingeschränkt nutzbar  
Leichte Einschränkung. Abschlag: -7,5

4. Geländebeurteilung mit Bebaubarkeit:

In etwa höhengleich zum Straßenniveau, ohne bedeutsame Höhenversprünge oder abfallendes Gelände in der Fläche. Erdwall durch Bodenaushub wurde bereits berücksichtigt.

Einschätzung Zu- / Abschlag: ohne 0

Gesamt Zu- und Abschläge pauschal ca. -10%

Entspricht einem ermittelten Bodenrichtwert von: 40,- Euro/m<sup>2</sup> -10% = 36,00 €/m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das Flurstück 156/5: 36 €/m<sup>2</sup> x 860 m<sup>2</sup> = 30.960 Euro.

Abzüglich 10.1 Mängel und Schäden für besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale: pauschal -2.500 Euro.  
30.960 - 2.500 = 28.460 Euro.  
Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Pkt. 11) rd. 1.500 Euro ergibt: 29.960 Euro.

**Vergleichswert Flurstück 156/5, einschließlich vorbeschriebenen Anpassungen  
gerundet: 30.000 Euro.**

## 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 und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

## 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II, folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):  
Mitteilung Amtsgericht Helmstedt:

Es sind keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches enthalten.

### 16.2 Baulasteintragung

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Jerxheim, Flur 14, Flurstück 156/5, Nordstraße 4A

„Im Baulastenverzeichnis von Jerxheim ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des o.g. Flurstücks **keine Baulast** eingetragen.“

## 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Jerxheim Blatt 624, Nordstraße 4A besteht aus dem Flurstück 156/5, Flur 14, Gemarkung Jerxheim. Das Flurstück ist unbebaut und liegt im nordöstlichen randnahen Bereich, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es besteht eine nahezu direkte Zufahrtmöglichkeit mit Anbindung an den öffentlichen Bereich Nordstraße, geführt über einen vorgelagerten Grünstreifen.

Der Grundbesitz wird als Wohnbauland mit gesicherter Erschließung eingeordnet.

Das Grundstück ist überwiegend unbebaut und verwildert. Ansonsten wurde augenscheinlich mit den vorbereitenden Arbeiten für eine Bodenplatte eines Gebäudes begonnen. Erdreich mit dem Oberboden wurde zur Erstellung einer Bodenplatte, sehr wahrscheinlich für das geplante und genehmigte Wohngebäude, abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Nordöstlich befindet sich ein ca. 1,80 m hoher Erdwall. Weiterhin wurden seitliche Brettschalungen, Kies und Grundleitungen aus KG-Rohr o.ä. eingebaut. Baustahlmatten sind in geringerem Umfang auf dem Grundstück gelagert.

Es unterliegt einer unbestätigten Annahme, dass die Bauarbeiten in Zusammenhang mit der genehmigten Baumaßnahme: „Neubau eines Zweifamilienhauses“ stehen.

Weitere Besonderheiten o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig und wurden durch die Beteiligten nicht bekannt gegeben.

Wie bereits in Abschnitt 8. erläutert, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert, in dem Fall der Bodenwert mit entsprechenden Anpassungen soweit erforderlich abgeleitet.

Sonstige wertbildende Sachwerte, z.B. bauliche Anlagen, Einfriedungen o.ä. wurden soweit erforderlich zusätzlich berücksichtigt. In diesem Bewertungsfall waren jeweils keine baulichen Anlagen, Einfriedungen o.ä. wertrelevant vorhanden.

Ermittelte Werte:

Siehe detailliert unter 14.1: Vergleichswert abzüglich Mängel, Besonderheiten o.ä., zuzüglich evtl. vorhandene Außenanlagen ermittelt mit gesamt gerundet 30.000 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem angepassten Vergleichswert abgeleitet mit rd. 30.000 Euro.

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Jerxheim 624
------------------------	-----------------

Bestandsverzeichnis

**Laufende Nummer 1**

Gemarkung	Jerxheim
Flur	14
Flurstück	156/5
Gebäude- und Freifläche; Größe	Nordstraße 4A 860 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, unbebaute Fläche

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 30.000 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 05.11.2024

Sachverständiger

**18. Stadtkarte** mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

**19. Liegenschaftskarte**

**20. Bestandspläne**

Bauakte/Grundbuchakte:

Es liegt eine Bauakte vor:

Baugenehmigungszeichnungen für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport.

**21. Sonstige Anlagen**

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte wird nicht angefügt.  
Keine weiteren Unterlagen vorliegend.

**22. Fotodokumentation**

Flurstück 156/5, Nordstraße 4A.



Blick nach Norden