

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Flechtorf Blatt 1408** unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **8 K 2/25**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**

Wertermittlungstichtag: **20.05.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilienhaus mit angebaute Garage.



Nordansicht Wohngebäude



Garage, angebaut

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **198.000 Euro** (unbelastet) mit **Wagnisabschlag!**

**Es wurde ein Wagnisabschlag durchgeführt, da Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. nicht
gesichert eingeschätzt werden können, weil eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.**

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Flechtorf
Blatt	1408
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Flechtorf
Flur	7
Flurstück	57/1
Gebäude- und Freifläche	Immelaagsberg 5
Größe	920 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung.

Bebauung

(Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilienhaus

Baujahr um: 1967/1968 (nach Aktenlage)

Wohnfläche ca.: 130,95 m²

Garage

Baujahr um: 1967/1968 (nach Aktenlage)

Nutzfläche ca.: 22,50 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Es ist nicht gesichert bekannt, ob das Gebäude zum Wertermittlungstichtag bewohnt ist. Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück bewohnt wird.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde überwiegend mit nördlichem Standort durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

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

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

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 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Helmstedt, Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt

Auftrag

Beschluss vom 10.04.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Flechtorf Blatt 1408

Bestandsverzeichnis Laufende Nr.1:

Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstück 57/1, Gebäude- und Freifläche, Immelaagsberg 5, 920 m²

Geschäftsnummer: **8 K 2/25**

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 Grundstücksmarktdaten 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

08.05.2025 und 20.05.2025 (jeweils nur Außenbesichtigung!)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Nur der Sachverständige.

Der Schuldner ist nicht zu den schriftlich angekündigten Terminen erschienen.

Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025, Tag der zweiten Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag: 20.05.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Es ist nicht gesichert bekannt, ob das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bewohnt ist. Angaben über einen Leerstand liegen nicht vor. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass das Grundstück bewohnt wird.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nach dem äußeren Eindruck nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung werden nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage der eingeordneten Wohnnutzung nicht angenommen.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör: ist, soweit bekannt, nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich Bauaufsicht, Denkmal und Immissionsschutz:

„Ausstehende Verfahren sind nicht anhängig“.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Helmstedt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Baubehördlich geprüft, Bauschein vom 31.01.1967: Bauvorhaben Wohnhaus.

- Zentralheizungsanlage, Bauschein vom 12.2.1968

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

Gebäudeversicherung

Auf Anfrage des Sachverständigen wurden keine Angaben über eine bestehende Gebäudeversicherung gemacht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Flechtorf Blatt 1408

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.ä. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Flechtorf gehört zur Gemeinde Lehre und liegt im Landkreis Helmstedt.

Der Ort Flechtorf hat rund 3.000 Einwohner.

Verkehrslage

Flechtorf liegt relativ in ländlicher Lage. Über Landstraßen zufriedenstellende Verbindungen in verschiedene Richtungen:

Verkehrslage

Flechtorf liegt verkehrsgünstig an der A39. Über Bundes- und Landstraßen weitere Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Wolfsburg ca. 12 km,

bis Lehre ca. 5 km

bis Braunschweig ca. 17 km

bis Helmstedt ca. 32 km.

Bahnhof: ist in Flechtorf nicht vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A39 ca. 2 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen eingeschränkt.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Eingeschränkte Versorgung in Flechtorf, ausweichen auf Wolfsburg, Braunschweig oder Helmstedt. Dort mit Krankenhaus und umfangreicher in verschiedenen Fachrichtungen vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Flechtorf ausreichend für den Grundbedarf, in Wolfsburg oder Braunschweig auch darüber hinaus umfassend vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentrumsfern in südwestlicher Lage, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, nahe dem Ortstrand mit angrenzendem Außenbereich.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im nördlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Immelaagsberg, Flur 7, Flurstück 57/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Garage.

Grundstücksform: Länglich, rechteckig.

Größe: 920 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa durchschnittliche Flächengröße.

Topographie: In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, in etwa eben ohne auffallende Höhenversprünge.

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

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Veräußerungsverbot gemäß §111 ... eingetragen am 21.02.2024.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstück 57/1

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„auf dem o.a. Flurstück ist **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

Landkreis Helmstedt:

Bebauungsplan: „Gerstenbreiten zugleich 1. Änderung Kleingärten“.

Art der Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,3, „I“ (höchstens ein Vollgeschoss),

„o“ (offene Bauweise), durch Baugrenzen wird das gesamte Grundstück für überbaubar erklärt, in einem Abstand von 3 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beginnend.

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Flechtorf Blatt 1408, Immelaagsberg 5 besteht aus dem Flurstück 57/1, Flur 7, Gemarkung Flechtorf und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde überwiegend mit nördlichem Standort durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus

Es ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt, als Einfamilienhausentwurf, nach Aktenlage. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, unweit des öffentlichen Straßenbereichs. Das Gebäude ist voll unterkellert, ohne Dachgeschoss mit sehr flach geneigtem Satteldach. Eine Garage ist baulich integriert und wird nachfolgend beschrieben.

Besichtigung: Nur Außenbesichtigung!

Gebäudeart NHK: Typ 1.03 (voll unterkellert, EG)

Baujahr um: 1967/1968 nach Aktenlage.

Nutzung: 1 Wohnung.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss unterkellert.

Erdgeschoss wohnen.

Außenwände Massiv, Mauerwerk u.a.

Fassade: Sichtmauerwerk, Anstrich.

Wärmeschutz baujahrtypisch

Dach Satteldach, sehr flach geneigt mit Wellplatten aus Faserzement (aufgrund des Baujahres evtl. asbesthaltig).

Wärmeschutz baujahrestypisch

Fenster u. Außentüren Holzelemente, isolierverglast, teils Rollläden vorhanden.

Einordnung Ausführung ca.: vor 1985

Haustür: Holzelement, mehrteilig.

Ausführung: baujahrestypisch.

Innentüren Nicht bekannt.

Innenwände Nicht bekannt.

Oberflächen: Nicht bekannt.

Deckenkonstruktion Nicht bekannt.

Deckenflächen: Nicht bekannt.

Treppen Nicht bekannt.

Fußböden Nicht bekannt.

Bodenbelag: Nicht bekannt.

Fliesen: Nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	Nicht bekannt.
Heizung/Art	Nicht bekannt.
Elektroinstallation	Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Nicht bekannt.
Balkon:	nicht vorhanden.

Wärmeschutz, Annahmen

Dach:	baujahrestypisch
Außenwand:	baujahrestypisch
Fenster:	baujahrestypisch

Nachträgliche Verbesserung sind nach dem äußeren Eindruck nicht signifikant durchgeführt

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angaben des Schuldners o.a. liegen nicht vor.

Nach dem äußeren Eindruck und aufgrund des Baujahres werden keine signifikanten Modernisierungen eingeschätzt.

Instandhaltung

Augenscheinlich vernachlässigte Instandhaltung, siehe auch Baumängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.4 Garage, angebaut

Besichtigung:

Nur Außenbesichtigung.

Gebäudeart:	entspricht am ehesten: NHK Typ 14.1 Einzel-/Mehrfachgarage
Baujahr um:	1967/1968.
Nutzung:	Kfz-Stellplatz/Abstellraum
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Erdgeschoss	1 Kfz-Stellplatz/Abstellen.
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk.
Fassade:	Sichtmauerwerk mit Anstrich.
Wärmeschutz	baujahrestypisch
Dach	Satteldach, sehr flach vom Hauptdach abgeschleppt.
Fenster u. Außentüren	Holz-Außentürelement
Tore:	Rolltor.
Bodenbelag:	Nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	Nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Nicht bekannt.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angaben des Schuldners o.a. liegen nicht vor.

Nach dem äußeren Eindruck und aufgrund des Baujahres werden keine signifikanten Modernisierungen eingeschätzt.

Instandhaltung

Augenscheinlich vernachlässigte Instandhaltung, siehe auch Baumängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere Ausstattung.

5.5 Nebengebäude – Nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Baumängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

- Ortgangverkleidung und Dachrand, mehrere Schieferplatten gelöst, reparaturbedarf.
- Holzbauteile: Dachverkleidungen u.a. verwittert.
- Dacheindeckung einfache Ausführung, nahezu überaltert, augenscheinlich funktional.
Berücksichtigt bei eingeschätzter Restnutzungsdauer.

Sonstige bedeutsame Baumängel, Schäden o.ä. waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar, können aber nicht ausgeschlossen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.

Es liegen keine entsprechenden Angaben der Beteiligten vor.

Anmerkung des Sachverständigen zu Baumängeln u. Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: einfache bis mittlere Ausstattung.

Standardstufe im Mittel um 2,0

Garage angebaut/integriert: mittlere nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: fiktiv kleine Modernisierungen, um 0-4 Punkte ModPkt-Modell

Garage: fiktiv kleine Modernisierungen.

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

Bedeutsamen nachträgliche Verbesserungen sind nicht bekannt.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Immelaagsberg 5, Flur 7, Flurstück 57/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Garage.

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

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Auskunft Versorger Avacon nicht vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt, nördlich direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	Betonsteinpflaster, Betonplatten, ursprungsähnlich.
Einstellplätze	grundsätzlich ausreichend möglich.
Einfriedung	Teils ohne, an der Straße teils ca. 60 m hoher Mauer, einfache Ausführung.
Terrasse	Vorhanden.
Gartengebäude u.a.	Nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	Ungepflegt, verwildert, Busch-, Baum- und Wiesenbepflanzung. Pool ins Erdreich eingelassen (ca. 3,50 x 7,50 m), technische Funktion nicht bekannt.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Berechnung	BGF			
Geschoss	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus				
Kellergeschoss	4,00	16,00	63,98	
	6,49	17,00	110,30	
	1,25	4,62	5,77	180,05
Erdgeschoss	4,00	16,00	63,98	
	6,49	17,00	110,30	
	1,25	4,62	5,77	180,05
			BGF =	360,09
Garage				
eingeschossig	6,00	4,24	25,44	
			BGF =	25,44

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde nicht durchgeführt.

. Die Flächen wurden aus den vorliegenden Berechnungen und Zeichnungen aus der Bauakte, nach überschlägiger Prüfung in die Berechnungen eingesetzt.

Wohnfläche Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Arbeiten			10,96	10,96	10,63
1.02	Wohnen			26,37	26,37	25,58
1.03	Essen			11,81	11,81	11,46
1.04	Kind			11,32	11,32	10,98
1.05	Flur			4,46	4,46	4,33
1.06	Dusche			4,25	4,25	4,12
1.07	Mutter			13,64	13,64	13,23
1.08	Garderobe			7,89	7,89	7,65
1.09	WC			2,28	2,28	2,21
1.10	Windfang			2,64	2,64	2,56
1.11	Küche			8,68	8,68	8,42
1.12	Bad			7,22	7,22	7,00
1.13	Schlafen			18,39	18,39	17,84
1.14	Terrasse (zu 25%)	3,50	5,64	19,74	4,94	4,94
	Erdgeschoss				134,85	130,95
2	Dachgeschoss nicht vorhanden				0,00	0,00
	Zusammenstellung Wohnflächen		m²			
	Erdgeschoss		130,95			
	Dachgeschoss		0,00			
	Summe:		130,95			

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 130,95 m²

Die Flächenangaben der Räume wurden aus der Flächenberechnung aus der Bauakte übernommen.
 Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne **ohne örtliches Aufmaß**
 der mittleren Raummaße, **unter Vorbehalt einer Nachprüfung.**

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit angebauter Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein mittlere Wohnlage im Landkreis, keine Stadtlage.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr um 1967/1968, Alter 57 Jahre,
 DWG 70 Jahre, RND ca. 20 Jahre im Mittel

Garage, angebaut

Baujahr um 1967/1968, Alter 57 Jahre,
 DWG 70 Jahre, RND ca. 20 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen			
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.			
Gebäude :	Einfamilienhaus		
Baujahr:	um 1967	Alter rd.:	57 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1967	Mod. Alter	50 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.			
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (20-25 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung. (Modell AGVGA-NRW und ImmoWertA)			
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, zB Decken und Fußböden	2	1	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	4	

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

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 maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,
da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1,03 KG, EG	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände		5	18				23
Dächer		8	7				15
Außentüren und Fenster			11				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			6	5			11
Fußböden			5				5
Sanitäreinrichtung			5	4			9
Heizung			9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6				6
Summe:		13	78	9	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	705	785	900	1085	1360
----------------------------	-----	-----	-----	------	------

Standardstufe im Mittel: 2,0

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.03		
Baujahr:	1968	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil			Anteil (€/m² BGF)
1	705	13	0,13		92
2	785	78	0,78		612
3	900	9	0,09		81
4	1085	0	0,00		0
5	1360	0	0,00		0
Herstellungskosten:		100	1		785

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Garage
Geschosse		KG,EG	Eingeschossig
Nutzungsart		1 Wohnung	Kfz-Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1968	1968
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter Jahre		57	57
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		23	9
NHK 2010 - Typ :		1.03	14.1
Entspricht Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, freistehend		Garage
Standardstufe		2.0	
BGF / m²		360,09	25,44
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	785	485
Anpassung:	1	785	485
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100/ 02.2025 = 1,886	1,886	1,886
	wohnen		
Summe:		533.083	23.270
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	20/70	20/70
Abschreibung linear, Angabe in %		71	71
entspricht	Faktor :	0,29	0,29
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		153.261	6.690
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6: Baubes.	0	0
Summe		153.261	6.690
Vorläufiger Gebäudesachwert		153.261	6.690

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Flechtorf
		Blatt	1408
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
Wohnbauland		Flurstück	57/1
		Größe, m²	920
Nr.	Art	Sachwert in Euro	
1	Bodenwert, Flurstück	57/1	119.600
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	6.500
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus, freistehend		153.261
3.2	Garage		6.690
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		286.051

	Marktanpassungsfaktor :	0,81348	
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		232.698
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		
4.1	Baumängel und Schäden		-2.000
4.2	Pool im Garten in Erdreich eingebaut		500
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	231.198

Wagnisabschlag da ohne Innenbesichtigung!	Abschlag
. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden.	fiktiv um -15%
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:	0,85
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag	196.518

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Helmstedt:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	130		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	286.051		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,00		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			<u>Einfluss:</u>
. Korrekturfaktor Wohnfläche	0,99		
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,99		
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,83		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,81348		

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 Baumängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohnhaus:

- Ortgang u.a. Dachrand mehrere Schieferplatten teils gelöst ca. 500,00
- Holzbauteile wie Dachverkleidungen u.a., Fenster verwittert ca. 500,00

Außenanlagen:

- Hausrat/Müll auf dem Grundstück liegend, Entrümpelung notwendig ca. 1.000,00

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 2.000 Euro.

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

Unterschieden werden grundsätzlich folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Baumängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale.
Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt.

Pool in Außenanlage:

- Pool (teils ins Erdreich eingelassen, ca. 3,5 x 7,0 m), Funktionalität der technischen Einbauten und sonstiger Zustand kann nicht gesichert eingeschätzt werden
pauschal alterswertgemindert ca. 500,00 €

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Immelaagsberg 5, Flur 7, Flurstück 57/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend durchschnittliche Anlage. **Pauschal rd.: 6.500 Euro.**

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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 01.01.2025 = **mittlere Lage 130,-€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	

Bebauungsplan: vorhanden
 Einordnung Festsetzungen/Einordnung: WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
		Anpassung soweit erforderlich erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	920 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
 In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Geringere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der

Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe: größer, über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Hier keine Anpassung. Sonst berücksichtigt unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland		
Grundbuch:	Flechtorf	Blatt:	1408
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Flechtorf
Flur	7	Flurstück	57/1
Nutzung	wohnen	Größe	920 m²
B-Plan	vorhanden		Wohngebäude, Garage

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			130	W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=		130		EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=				
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=		130		EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	20.05.2025	x	1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	130,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	130,00	EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		130,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	920	m²
Bodenwert :		119.600	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!	
Bebauung	Einfamilienhaus	
Lage:	Flechtorf	
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 1975
Baujahr : Ursprung	1968	Modernisg.-Punkte ca. 4
Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre	Alter modifiziert, Jahre 50
Wohnfläche, m² :	130,95	bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m² :	130 W	Standardstufe 2,0
Grundstücksgröße, m² :	920	Garage/Doppelgarage 1

Grundstücksmarktdaten 2025		Landkreis Helmstedt	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		1.800	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem. 130 €/m²	ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	ohne Auswertung, siehe BRW	1,08
Grundstück :	Fläche, m² = 920 Mittelwert = 800		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,02
Besonderheiten	keine bekannt.		1,00
Gebäude :	Konstruktion: Massiv		1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch	Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	2,0 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,86
	Keller voll unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt		
Modernisierungsgrad.	nicht modernisiert		1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	130,95 über Mittelwert von : 130		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,05
Garage	1 Garage	Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:	0,99
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:			
1.800	x	0,99	= 1.791 €/m²
1.791	x	131,0	= 234.471 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	-2.000	=	Euro
Zuzüglich :	500	=	
Vorläufiger Vergleichswert:			232.971 Euro
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!		
Wagnisabschlag:	Mängel, Schäden, u.a. können nicht eingeschätzt werden. (fiktiv um -15%)		
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,85
Vergleichswert mit Wagnisabschlag		198.026	Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus	Stichtag:	20.02.25
BRW:	130	€/m²
Baujahr : modifiziert	1975	
Wohnfläche:	130,95	m²
Grundstücksgröße:	920	m²
Standardstufe	2,0	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	
Lage i.Kreis: Flechtorf	3	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittel/Median	
BRW:	80	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	140,00	m²
Grundstücksgröße:	800	m²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 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 (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten –

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

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

Veräußerungsverbot gemäß §111 ...

Eingetragen am 16.02.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstück 57/1

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„auf dem o.a. Flurstück ist im Baulastenverzeichnis **keine Baulast eingetragen**“.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Baumängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, Standardstufe u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und unbestätigt angenommen werden.

Dies gelten ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Flechtorf Blatt 1408, Immelaagsberg 5 besteht aus dem Flurstück 57/1, Flur 7, Gemarkung Flechtorf und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentrumsfern in südwestlicher Lage von Flechtorf, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ nahe dem Ortstrand mit angrenzendem Außenbereich.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung außen eingeschränkt besichtigt.

Nach dem äußeren Eindruck befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Ob das Grundstück mit den Gebäuden bewohnt oder leerstehend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es wird davon unbestätigt ausgegangen, dass das Grundstück durch den Eigentümer bewohnt wird.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch mittel eingeordnet.

Mit ca. 131 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss.

Das Wohngebäude mit angebauter Garage ist nach Aktenlage unterkellert und in massiver Konstruktion erbaut.

Modernisierungen wurden nach dem äußeren Eindruck in den letzten Jahren nicht bedeutsam durchgeführt. Vernachlässigte Instandhaltung ist klar erkennbar.

Das Grundstück ist länglich und rechteckig geschnitten, in Nord-Südausrichtung. Die Außenanlage mit größerer südlicher Gartenfläche, ist stark ungepflegt, mit einfacherer Anlage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 920 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die kleinstädtische Lage im Landkreis Helmstedt als grundsätzlich gute Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 130,- €/m² bestätigt.

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

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

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 231.198 Euro, mit Wagnisabschlag ermittelt mit 196.518 Euro.

Vergleichswert 232.971 Euro, mit Wagnisabschlag ermittelt mit 198.026 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 198.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Flechtorf 1408
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Flechtorf
Flur	7
Flurstück	57/1
Gebäude- und Freifläche	Immelaagsberg 5
Größe	920 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **198.000 Euro** (unbelastet) mit **Wagnisabschlag!**

Es wurde ein Wagnisabschlag durchgeführt, da Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. nicht gesichert eingeschätzt werden können, weil eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

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 30.07.2025 Sachverständiger

18. Stadtkarte (www.openstreetmaps.de)

Makrolage

Mikrolage Flechtorf

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

19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

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

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRL etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

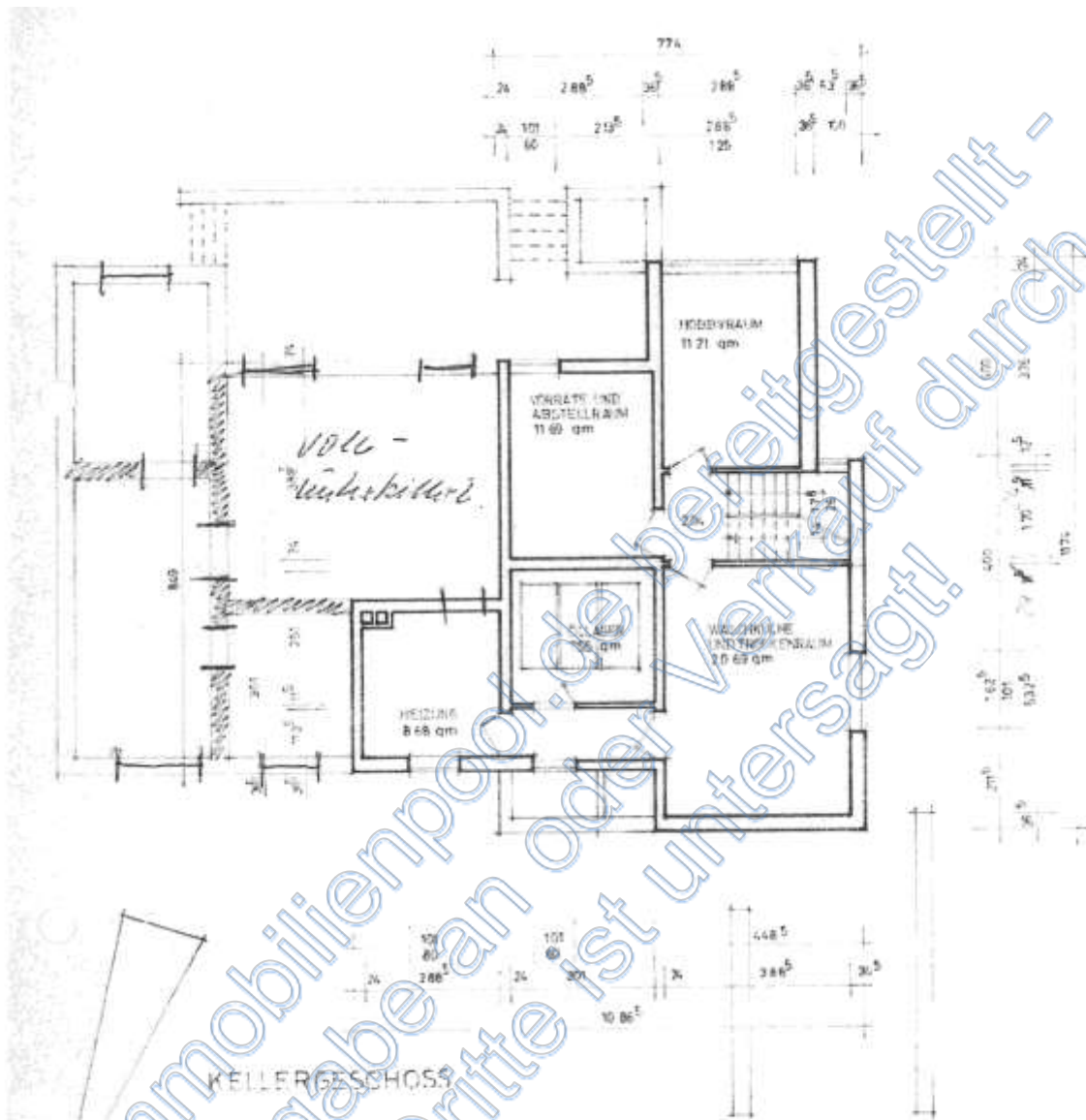
Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

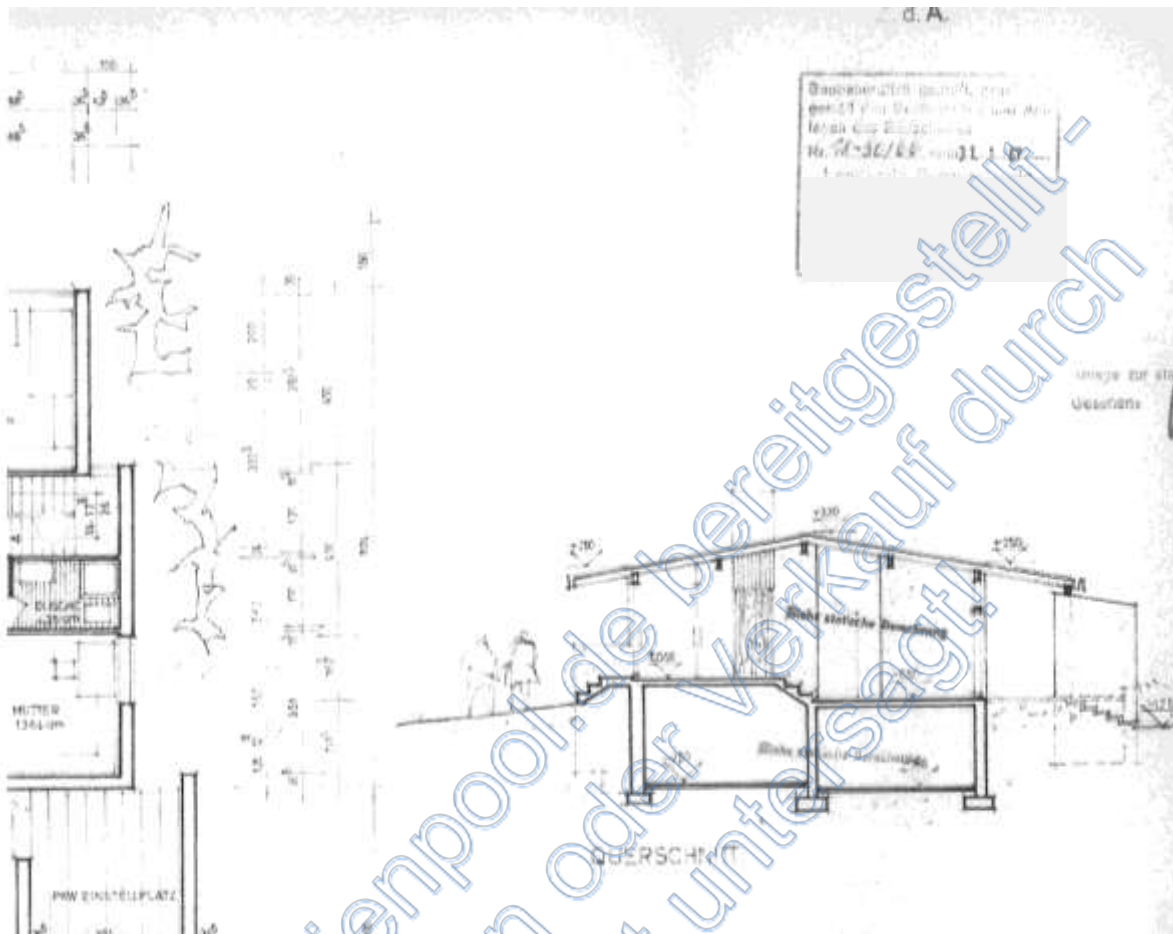
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

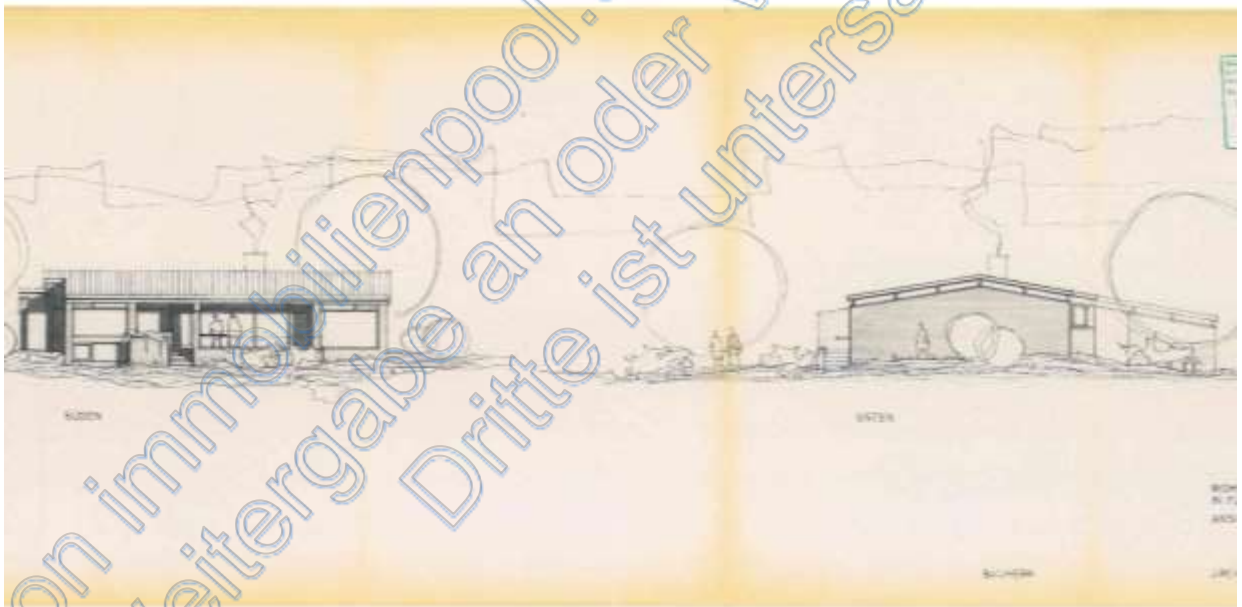
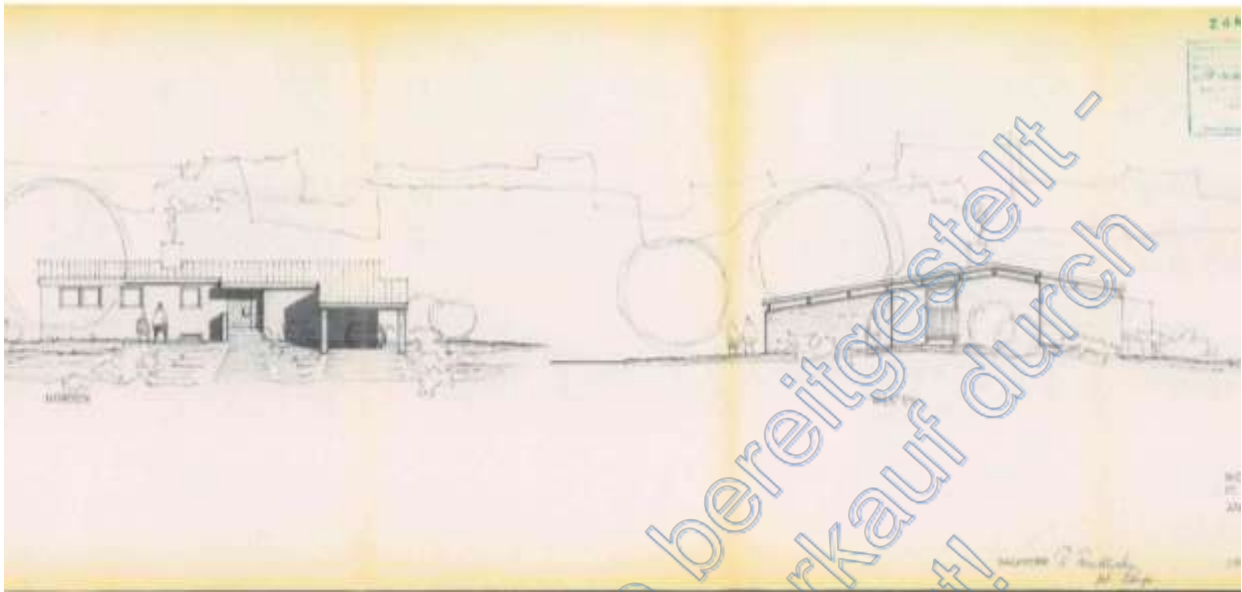
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt



Ansichten



21. Sonstige Anlagen

Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.

Grundrisse unmaßstäblich Bestand, Auszug aus der Liegenschaftskarte als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.

Weitere bedeutsame Unterlagen liegen nicht vor.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Flechtorf
Blatt 1408,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Flechtorf
Flur 7
Flurstück 57/1

Immelaagsberg 5

Bebauung
Einfamilienhaus mit
angebauter Garage.

Nordansicht des Grundstücks



Angebaute Garage



Nordostansicht





