kein Original Gutachten!

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

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

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

Olaf Thomas

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

Gutachten: 2025 - 1601 8 K 22 / 24

GUTACHTEN

über den Marktwert



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

Zweifamilienhaus und Nebengebäude
Driftweg 30, 38378 Warberg

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.Januar 2025 rd.

28.000 €

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

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

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

Übersicht

Kurzbeschreibung

Zweifamilien-Fachwerkhaus und Fachwerk-Nebengebäude auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus und das Nebengebäude sind seit längerem Zeitraum unbewohnt und konnte nur außen besichtigt werden. Es ist mit erheblichen Risiken in den Innenräumen durch Feuchtigkeit und umfassendem Sanierungsrückstau zu rechnen.

Markt-/Verkehrswert	**28.000 €** **(anteilig Flurstück 298/8 -Wohnhaus- 23.000 €)** **(anteilig Flurstück 298/7 -Schuppen/Garage- 5.000 €)**
Wertermittlungsstichtag:	**16.01.2025**
Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Warberg, Blatt 512, Gemarkung Warberg, Flur 6, Flurstück 298/7, 117 m² Flurstück 298/8, 315 m²
Eintragungen Abt. II	keine
Lage	Dorfgebiet
Konzeption	Zweifamilien-Wohnhaus
Bauweise	2-geschossiges Fachwerk und Steinfachwerk, nicht unterkellert Nach Bauakte 3 und 4,5 Zimmer, insgesamt rd. ca. 168 m² Wohnfläche Nutzfläche EG rd. 32 m²; Nebengebäude mit Garage rd. 60 m²
Baujahr	unbekannt, Ursprung um 1900, nach Bauakte Anbau Norden 1971
Ausstattung	unbekannt, nach Bauakte einfach
Hausschwamm	**Es besteht für das Wohnhaus Verdacht auf Hausschwamm.**
Energieausweis	**Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen energetischen Erwartungen.**
Mieter	**Das Objekt ist nach äußerem Anschein unbewohnt.**
Gewerbe	**Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren visuell keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.**
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	**Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.**
Baulasten	**Es sind keine Baulasten eingetragen.**
Altlasten	**Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.**

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

Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand der Wertermittlung 4

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

2 Objektbeschreibung 7

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften 10

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

4 Analyse und Beurteilung 11

4.1 Stärken- / Schwächen-Analyse 11
4.2 Risikoeinschätzung 11

5 Wertermittlung 12

5.1 Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens 12
5.2 Bodenwertermittlung 12
5.3 Sachwertverfahren 13
5.4 Berechnungen 15

6 Zusammenfassung und Marktwert 17

6.1 Vergleichsdaten 17

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

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 18 - 21
Objektfotos	S. 22 – 25

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus und Nebengebäude auf 2 Eigentumsgrundstücken
Objektadresse	Driftweg 30 38378 Warberg
Grundbuch von	Warberg Blatt 512
Gemarkung	Warberg
Flur	6
Flurstück, Größe	298/7 , 117 m² (Nebengebäude) 298/8 , 315 m² (Wohnhaus)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	09.12.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 22/24
Wertermittlungsstichtag	16.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	16.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung	16.01.2025
Besichtigt	Nur Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	○ Sachverständiger

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

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auskunft aus dem Grundbuch Abteilung II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

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

1.4 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Warberg, zur Samtgemeinde Nord-Elm im Dreieck Königslutter-Helmstedt-Schöningen, rd. 830 Einwohner
Wirtschaft / Infrastruktur:	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Infrastruktur, als Naherholungsgebiet mit einfachen Freizeitangeboten.

2.1.2 innerörtliche Lage

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

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnen
Himmelsrichtung:	Nord-Süd Orientierung am Wendeplatz, Zugang von Süden
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, Flurstück 298/8: bis 15 m breit, ca. 24 m tief Flurstück 298/7: bis 7 m breit, ca. 23 m tief
Grundstücksgröße:	298/8 = 315 m² ; 298/7 = 117 m²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen nicht bekannt. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

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

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut. Nach Bauakte EG: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad; Heizung/Öllager DG: 4,5 Zimmer, Flur, Küche, Bad
Baujahr:	Ursprung unbekannt, Fachwerkhaus um 1900 Erweiterung hinten 1971; Umlaufend Klinker-Verblendung 1975
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 70 Jahre
Restnutzungsdauer:	unbekannt; Innenräume nicht besichtigt

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Fundament:	Streifenfundament und Stampfbeton
Außenwände:	Fachwerk mit nachträglicher Klinker-Verblendung
Decken:	unbekannt
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl
Dachbekleidung:	Betonstein auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	Holz und Kunststoff, isolierverglast, um 1970 – 1980, teilweise nachträgliche Kunststoff-Rollläden.
Türen:	Ausführung unbekannt
Hauseingangstür:	Holz mit Glaseinsatz und einfachem Profilaufbau
Treppen:	unbekannt

2.2.2 Haustechnik nach Bauakte

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung im EG Anbau, Baujahr, Funktion und Ausstattung unbekannt. 3 x 2000 Ltr. Öltank im EG Anbau

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	unbekannt
Innenwände:	unbekannt
Decken:	unbekannt
Elektroausstattung:	unbekannt
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	unbekannt
Extras:	unbekannt

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

2.3 Nebengebäude

Stall/Garage:	Flurstück 298/7: grenzbebaut. Ursprünglich Stall mit Steinfachwerk, Satteldach und Tonziegel. Nachträglicher Anbau Garage 1962: nach Bauakte: Fundament Stampfbeton, Stahlblechtor und -tür. Giebel Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig)

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	nicht sichtbar angelegt, nicht bewirtschaftet
Bewuchs:	Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung:	vorn einfache Abmauerung mit Holztor und Holztür.
Bodenbelag:	nicht erkennbar, Bodenbereich umlaufend stark überwachsen

2.5 Energieausweis

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

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Nur Außenbesichtigung möglich. Das Grundstück ist überwachsen und nur bedingt zugänglich. Das Objekt ist seit mehreren Jahren unbewohnt. Aufgrund der Bauweise und dem Außen visuell vorgefunden Zustand ist auch mit Feuchteschäden an dem Fachwerk und auch ggf. holzzerstörenden Pilzbefall in den Innenräumen zu rechnen. Die Funktion von Heizung, Frischwasser- und Abwasserleitungen, Sanitär und elektrischen Anlagen ist ungeprüft.
Grundrisslösung:	nach Bauakte Durchschnittliche Belichtung und Raumaufteilung
Lichte Höhen:	nach Bauakte EG: 2,20 m, OG: 2,00 m
Modernisierungen:	unbekannt
Zustand:	Es besteht grundlegender Bedarf einer Kernsanierung

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

► Vor Sanierungen des Gebäudes ist eine weitere Untersuchung nach Schadstoffen, wie z.B. Asbest, Formaldehyd, Holzschutzmittel und künstliche Mineralfasern anzuraten.

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Warberg, Blatt 512
Auskunft zu Abt. II durch Amtsgericht v. 09.12.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):
lfd Nr.: keine

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

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

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt wird seit einem langen Zeitraum nicht mehr bewohnt und bewirtschaftet. Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

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

3.3 Städtebaurecht

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

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

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

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

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Stadt Helmstedt vom 07.01.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für beide Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Samtgemeinde Nord-Elm sind die Erschließungskosten und Straßenausbaubeiträge abgerechnet. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

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

Das Wohnhaus verfügt über 2 Wohnungen mit insgesamt rd. 168 m² Wohnfläche. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Das Fachwerk-Objekt stammt aus unbekanntem Ursprung, ggf. um 1900 und wird seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt und ordentlich bewirtschaftet. Es besteht durchgreifender Sanierungsbedarf. Durch den vorgefundenen Gesamtzustand besteht zudem auch der Verdacht auf holzzerstörenden Pilzbefall im Konstruktionsholz. Es sind im Rahmen damaliger Erweiterungen um 1960 auch enthaltende Schadstoffe, wie z.B. Asbest, Formaldehyd und Holzschutzmittel zu erwarten. Ein Neuanschluss der Versorgungsleitungen ist ggf. erforderlich.

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

Chancen

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

Risiken

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

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Es kann nach Sanierung von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

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

Marktgängigkeit

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

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

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

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 35 €/m², Dorfgebiet, erschließungsbeitragsfrei. Der Wert ist aktuell.
(Erhebungsstichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertzone 00403367).

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

Bodenwert

1. Flurstück 298/8 (Wohnhaus):	315 m²	x 35 €/m²	=	11.025 €
2. Flurstück 298/7 (Schuppen):	117 m²	x 35 €/m²	=	4.095 €
			=	15.120 €

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

5.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 i. V. m. Anlage 2 der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor [= (GND – RND) / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.
Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert mit 680 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 4. Quartal 2024 mit 166,3 verwendet.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist damit bereits abgelaufen.
Unter Berücksichtigung des baulichen Gesamtzustands und der Gesamtsituation kann eine entsprechend im Wertermittlungszeitpunkt angezeigte Freilegung zwar sofort realisierbar sein, gleichwohl jedoch nicht zu erwarten ist, dass das Grundstück tatsächlich freigelegt wird.
Derartige Grundstücke werden in einem nicht unerheblichen Umfang gehandelt, ohne dass Sie von den Erwerbern freigelegt werden. In diesem Zusammenhang wird von einer gestreckten (aufgeschobenen) Freilegung gesprochen und der § 43, Abs. 2 der ImmoWertV ist anzuwenden.
Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes, in einfacher Bauweise, halte ich hier erfahrungsgemäß eine technische Restnutzungsdauer mit maximal 11 Jahren als ansetzbar.

Außenanlagen

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmal

Flurstück 298/8, Wohnhaus, mit 10 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts

Objektspezifische Grundstücksmerkmal

Flurstück 298/7, Schuppen/Garage, als selbstständig nutzbare Teilfläche:
Der Schuppen und die Garage konnten innen nicht besichtigt werden und weisen an mehre Stellen Schäden und Undichtigkeiten auf.
Der Bodenwert beträgt 4.095 € (117 m² x 35 €/m²). Unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung und dem vorgefundenen Gesamtzustand Außen wird das Objekt mit einem pauschalen Restwert für Grundstück und Gebäude mit 5.000 € angesetzt.

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

5.4 Berechnungen

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

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

Standard: 1.32: freistehendes Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

BGF-Berechnung: 1.32: 10,60 m x 8,00 m = 84,80 x 3 Etagen = 254,40
+ 3,75 m x 7,00 m = 26,25 x 3 Etagen = 78,75
+ 3,75 m x 3,60 m = 13,50 x 3 Etagen = 40,50
Gesamt = 124,55 x 3 Etagen = 373,65 m² = rd. 374 m²

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil 60 %
Garage Standardstufe 2 = Wägungsanteil 40 %

NHK-Ermittlung 1.32: (620 x 0,60) + (690 x 0,40) = 648 €/m² x 1,05 rd. 680 €/m²
(1,05 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser)

Modernisierungsgrad: 0, letzte Modernisierungen unbekannt =/> 15 - 25 Jahre

Baujahr:
Ursprung unbekannt, um 1900, Gebäudealter rd. 125 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.
Modifizierte Restnutzungsdauer 11 Jahre, Fiktives Baujahr: 2025 + 11 - 70 = 1966

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

Wohnfläche = EG 84,80 m² x 0,80 = ca. 68 m²
= OG 124,50 m² x 0,80 = ca. 100 m²
= 168 m²

Nutzfläche Anbau EG = EG 39,75 x 0,80 = rd. 32 m²

Flurstück 298/7, Schuppen/Garage: = rd. 4,00 m x 17,00 m = 68,00 m²
Nutzfläche (NFF 0,90) = 68,00 m² x 0,90 = rd. 60 m²

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

Sachwertverfahren — Stichtag 16.Januar 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1.	Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI		Wert
	1.32	374 m²	680 €/m²	254.320 €	166,3		422.934 €
	Summe	374 m²				=	422.934 €
2.	Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7						0 €
						=	422.934 €
3.	Alterswertminderung						
	Gebäude	RND	GND	linear			
	Wohnhaus	11 J.	70 J.	-84%		-	355.264 €
4.	Sachwert der baulichen Anlagen						67.670 €
5.	Bodenwertanteil des Eigentums						11.025 €
6.	Außenanlage und besondere Bauteile						
	Außenanlage pauschal				5.000 €	+	5.000 €
7.	Wert Grundstück und Außenanlagen						16.025 €
8.	objektspezifische Grundstücksmerkmale						
	10 % Sachwert d. baulichen Anlage					+	6.767 €
9.	objektspezifischer Sachwert					=	22.792 €
10.	Sachwert marktkonform Wohnhaus					rd.	23.000 €
11.	selbstständig nutzbare Teilfläche Nebengebäude					rd.	5.000 €
12.	Sachwert marktkonform					rd.	28.000 €

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

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Sachwert wird mit rd. 28.000 € ermittelt.

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

Der Marktwert für das Objekt, Driftweg 30, 38378 Warberg beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.Januar 2025

28.000 €

(anteiliger Marktwert Flurstück 298/8 (Wohnhaus) 23.000 €)
(anteiliger Marktwert Flurstück 298/7 (Nebengebäude) + 5.000 €)

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 100 - 130 m² Wohnfläche, Umkreis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 40.000 € bis 80.000 €. Die Angebote sind noch bewohnt und weichen, mit Baujahr, Bauart und Zustand vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Vergleichbare Baugrundstücke, als Baulücke mit vergleichbar dörflicher Innenlage, werden aktuell nicht angeboten.

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

Da bei dem Bewertungsobjekt nur eine kostenintensive Sanierung oder ein Rückbau denkbar ist, halte ich den ermittelten Marktwert erfahrungsgemäß für nachvollziehbar und angemessen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 04.04.2025

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

_____

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

Lage und Standort



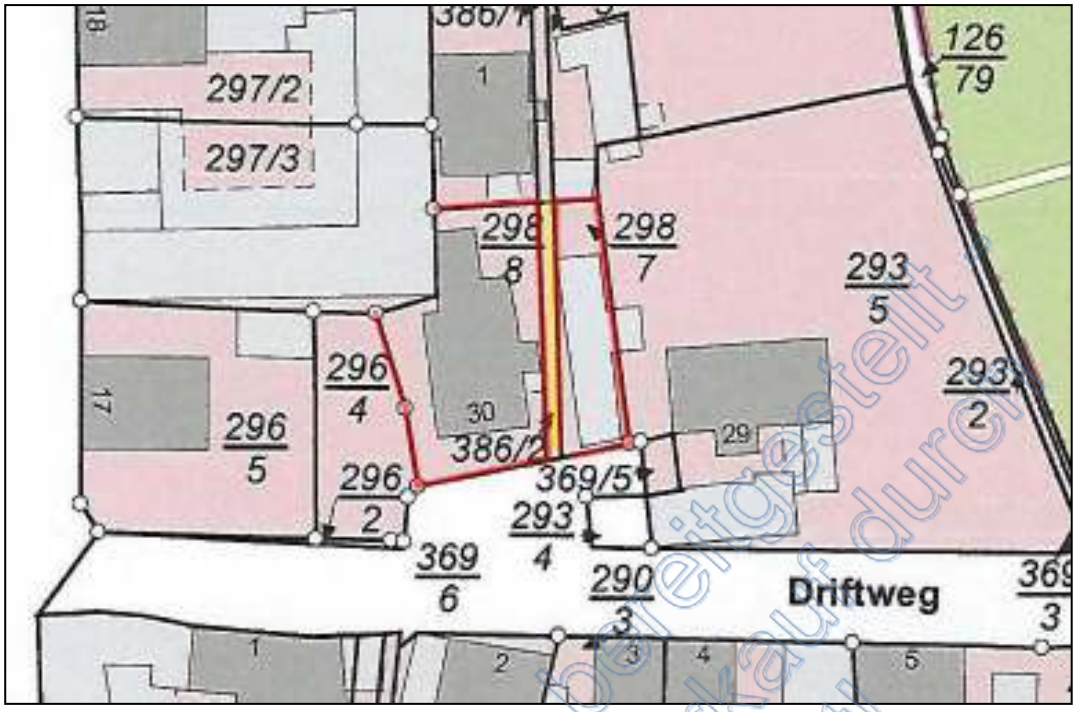
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

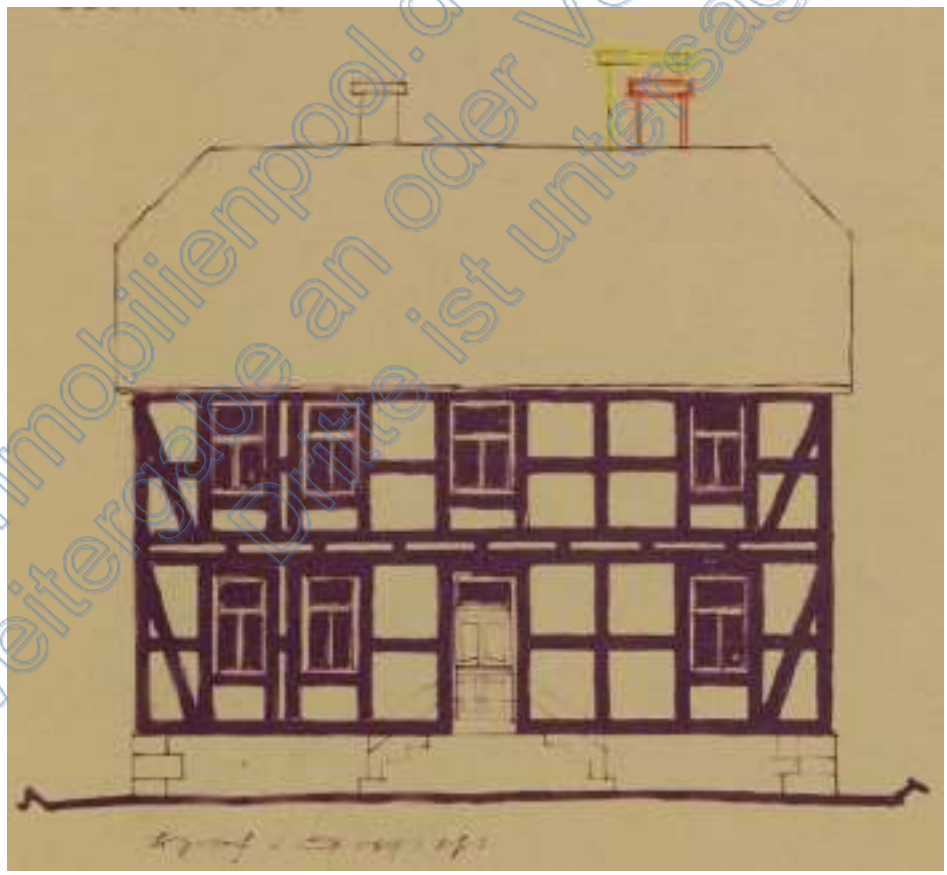
Grundstück



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

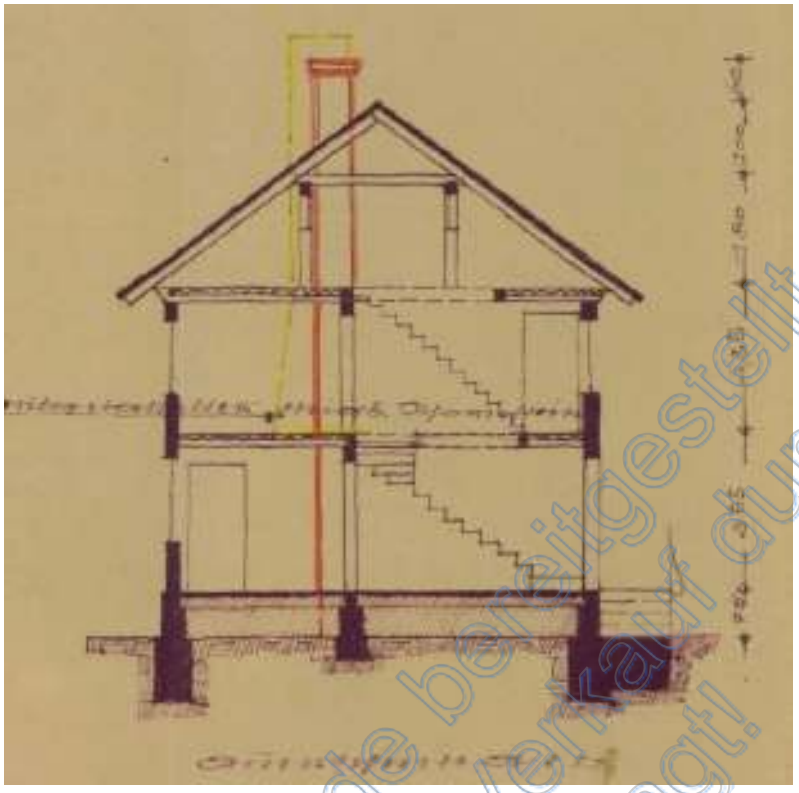
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

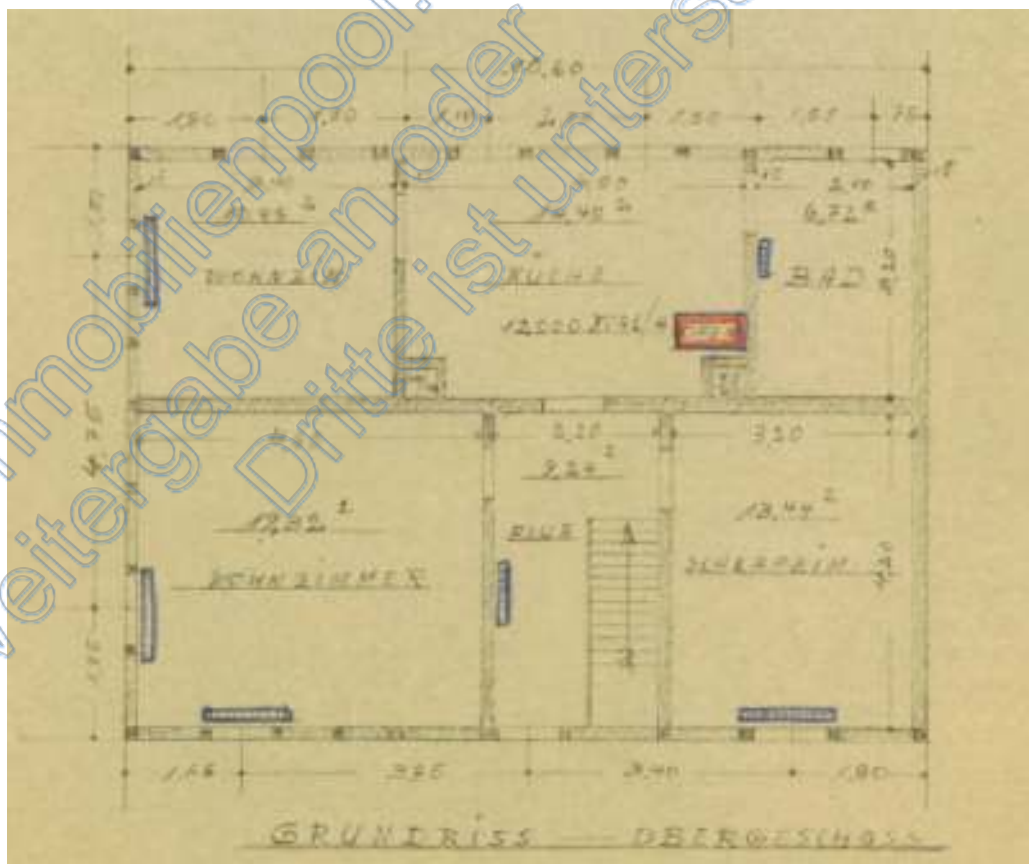




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

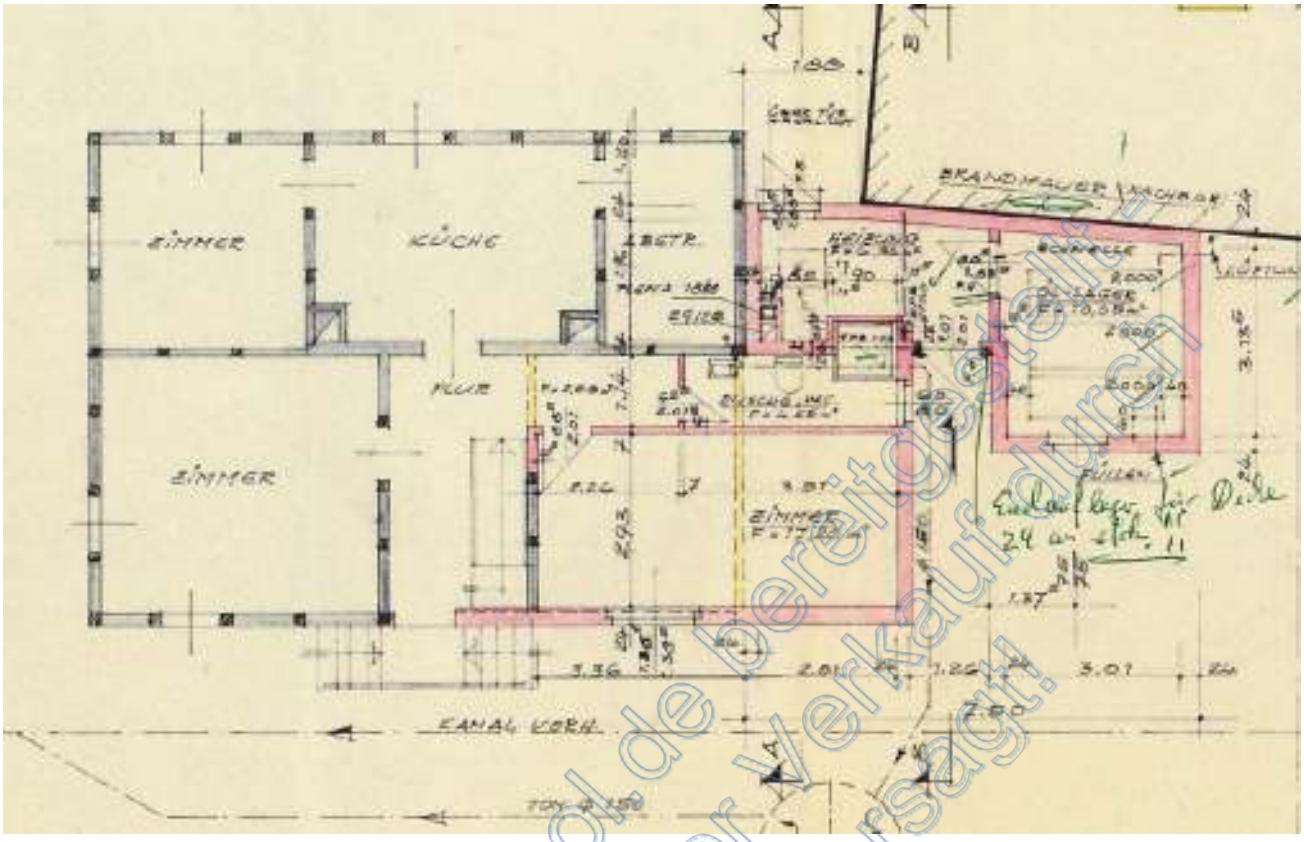
Quelle: Oben: Ausschnitt Liegenschaftskarte: Rot = Flurstücke 298/7 + 298/8; Gelb: nicht Bestandteil der Bewertung
Unten: LK Helmstedt, Bauaktenarchiv; Ansicht Ursprungsgebäude

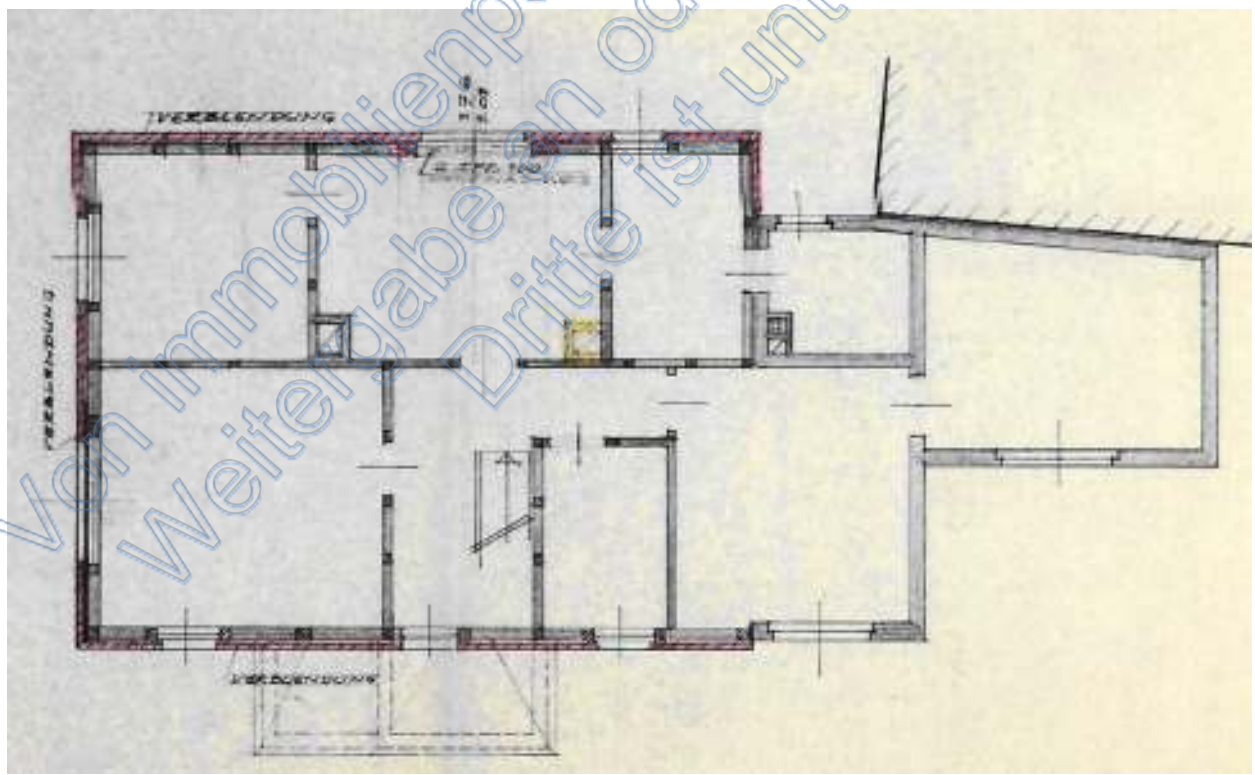




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landkreis Helmstedt, Bauaktenarchiv; Schnitt und Grundriss Ursprungsgebäude





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

Quelle: LK Helmstedt, Bauaktenarchiv; Oben: Grundriss Erdgeschoss mit nachträglicher Erweiterung
Unten: Grundriss Obergeschoss mit nachträglicher Erweiterung



Driftweg 30, Flurstück 298/8
Ansicht Westen



Schäden Kamin Anbau



Zugang links;
<u>Tor = Flurstück 386/2 nicht Bestandteil der Bewertung</u>

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



Hauseingang, rechts Flurstück 386/2



Nässeschäden Balkon



Ansicht Osten / Anbau

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



Bewuchs beispielhaft



Fachwerkschuppen mit Garage
Flurstück 298/7



Stahltor beispielhaft

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



Schuppen Westen beispielhaft



Zugang zur Garage



Ansicht Schuppen Nord-West

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