

Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachten: 2025-2105

8 K 3 / 25

Gutachten

über den Marktwert



Reihenmittelhaus
Wittenberger Straße 23, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.Mai 2025 rd.

175.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Reihenmittelhaus, 2-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss auf Eigentumsgrundstück.

Das Gebäude stammt aus 1980 und erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen. Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf sowie Sanierungsbedarf zum Substanzerhalt am Balkon im Süden.

Markt-/Verkehrswert **175.000 €**

Wertermittlungstichtag: **21.05.2025**

Grundbuchdaten Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Helmstedt, Blatt 6191;
Gemarkung Helmstedt, Flur 67, Flurstück 986/553, 241 m²

Eintragungen Abt. II Grunddienstbarkeit, Entsorgungsleitungsrecht

Lage Südöstlicher Stadtteil, mittlere Wohnlage

Konzeption Einfamilien-Reihenmittelhaus

Bauweise Konventionell, unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss.
5 Zimmer, ca. 135 m² Wohnfläche, 49 m² Nutzfläche Keller

Baujahr /Ausstattung 1980, Bauausführung einfach, Ausstattung mittel

Hausschwamm Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energieausweis Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus erfüllt nicht mehr heutige energetischen Anforderungen.

Mieter Nein. Das Objekt wird durch den Eigentümer bewohnt und verwaltet.

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

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Baubeanstandungen Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Baulasten Es ist eine Gestattungsbaulast (RW/SW Leitungen) gegenüber den Nachbargrundstücken eingetragen.

Altlasten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Nebengebäude.....	9
2.4	Außenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	11
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	14
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23
S. 24 - 29

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Reihenmittelhaus auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Wittenberger Straße 23 38350 Helmstedt
Grundbuch von	Helmstedt Blatt 6191
Gemarkung	Helmstedt
Flur	67
Flurstück, Größe	986/553 , 241 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	16.04.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 3/25
Wertermittlungstichtag	21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	21.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung	21.05.2025
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="radio"/> Sachverständiger <input type="radio"/> Eigentümer Herr (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch, Abteilung II vom 14.04.2025

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

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung:

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 Kostangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl: Helmstedt, Kreisstadt zwischen Braunschweig und Magdeburg. Ehemalige Universitäts- und Hansestadt im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg mit insgesamt rd. 28.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Südöstliches Stadtgebiet, anfahrbar über Leipziger Straße. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, RB-Bahnanschluss, Flughafen in Braunschweig. Individualverkehr über B1, B244 und A2.

Erholungsflächen: Naturpark Elm-Lappwald, Freizeiteinrichtungen Helmstedt

Straßenausbau: Straße asphaltiert, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußwege und beidseitig PKW-Parkbuchten.

Nutzung der Straße: Wohnen, 2-3 geschossige Block- und Reihenbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung

Himmelsrichtung: Nord-Süd Orientierung, Zufahrt über Wittenberger Straße

Immissionen: zum Ortstermin keine

Zuschnitt: rechteckig langgestreckt, ca. 5,98 m breit, ca. 40 m tief

Grundstücksgröße: 241 m²

Baugrund: eben, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Zum Ortstermin augenscheinlich Nein.

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, vom 25.06.2025 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.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Reihenmittelhaus, unterkellert, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Ausrichtung nach Süden. 5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, ca. 135 m ² Wfl. Durchschnittliche Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung.
Baujahr:	nach Bauakte 1980, mittlere Ausstattung
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	45 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 25 Jahre

2.2.1 Rohbau

Außenwände:	Konventionell Mauerwerk, KG KS, Putzfassade
Decken:	Stahlbeton
Dach:	42° Satteldach, Kehlbalken, einfacher Dachüberstand
Dachbekleidung:	grauer Betonstein, Dachflächenfenster Norden und Süden
Fenster:	Holz, isolierverglast, manuelle Rollläden, Baujahr 1980 EG Wohnen und Küche Kunststoff, ausgetauscht ca. 2016
Türen:	Profil-Holztüren, weiß, Stahlzargen
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glaseinsätzen, Holzfarben, ausgetauscht ca. 2016
Treppen:	EG – DG offene Holz-Wangentreppe mit Holzhandlauf KG Betontreppe mit Fliesenbelag

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser über öffentl. Netz
Heizung/Warmwasser:	Gas-Brennwert-Therme, 200 W, Bj. 2000, mit nebenstehendem Warmwasserbehälter. KG-DG Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostat, Bad

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	EG Stabparkett, Sanitär Fliesen, sonst Laminat, Textil
Innenwände:	Tapeten, weißer und farbiger Anstrich
Decken:	Tapete mit hellem Anstrich, DG sichtbare Sparren
Elektroausstattung:	bauzeitgemäß, FI vorhanden
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	Kellergeschoss: Waschtisch, Dusche, WC, Keramik weiß, einfacher Standard Erdgeschoss: Gäste-WC: Waschtisch, Stand-WC, Keramik weiß, einfacher Standard Obergeschoss: Waschtisch, Wanne, Stand-WC Keramik weiß, einfacher Standard
Küche:	als bewegliches Inventar nicht berücksichtigt
Sonstiges:	Balkon OG Süden, KG Außentreppe

2.3 Nebengebäude

Nur Stellplatz: mit kleinteiligen Betonsteinen befestigte Fläche Vorgarten.

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: angelegt, Wirtschaftsweg hinter dem Grundstück vorhanden, dieser jedoch nicht mehr bewirtschaftet und nur teilweise begehbar
Bewuchs: Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung: Garten: Hecken/Bewuchs, hinten mit Holztür zum Wirtschaftsweg.
Holzsichtschutz Terrassenbereich
Vorn: Stabzaun Westen mit Überbau des Nachbarn Nr. 25, sonst offen
Bodenbelag: kleinteilige grau Betonsteine Zufahrt, Zugang und Terrasse

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Energieausweis liegt nicht vor.
Aufgrund des Baujahres 1980 kann unterstellt werden, dass die Eigenschaften den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden: Das Gebäude ist standsicher.
Am Balkon Süden besteht, aufgrund Rostschäden mit Betonabplatzungen, Sanierungsbedarf zum Substanzerhalt.

Grundrisslösung: Gute Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung

Lichte Höhen: KG ca. 2,10 m, EG – DG ca. 2,50 m

Modernisierungen: Innenausbau EG Böden, teilweise Türen und Sanitär ca. 1990-2000, Heizung KG ca. 2000, Fenster Küche und Wohnen EG ca. 2016;

Zustand: Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf Keller- bis Dachgeschoss

- ▶ Es ist, entsprechend den Baumaterialien 1970 – 1990, ggf. mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Blatt 6191;
Ausdruck vom 14.04.2025;

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

- Lfd. Nr.: 2 Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandes eingetragen in Band 189 Blatt 6190. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28.11.1979.
Eingetragen am 13.12.1979.
- Lfd. Nr.: 3 Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandes eingetragen in Band 189 Blatt 6192. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28.11.1979.
Eingetragen am 13.12.1979.
- Lfd. Nr.: 4 Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandes eingetragen in Band 189 Blatt 6193. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28.11.1979.
Eingetragen am 13.12.1979.
- Lfd. Nr.: 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 3/25).
Eingetragen am 27.03.2025

Die Eintragungen lfd. Nr. 2 – 4 dienen zur gemeinsamen öffentlichen Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser der Häuser Nr. 19, 21, 23, und 25 (Urk. 1068/1979, Notar , HE) untereinander im Vorgartenbereich.

Die Eintragungen und auch die Eintragung der Zwangsversteigerung (lfd. Nr. 9) sind für die Marktwertermittlung als wertneutral einzustufen.

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

Anmerkung:

Der Zaun, rechte Seite im Vorgarten zum Nachbargebäude Haus Nr. 25, befindet sich zum Teil auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts. Schriftliche, privatrechtliche Vereinbarungen liegen nicht vor und bleiben daher unberücksichtigt.

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

3.2 Verwaltung, Verträge

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinmühlencamp Nr. 10, 4. und 5. Änderung" vom 11.03.1983. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Reines Wohngebiet (WR)
- II bis III Geschosse, nur Hausgruppen
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,0

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Helmstedt vom 20.06.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Eigentumsgrundstück unter Baulastenblatt BLA 116 zugunsten der Nachbargrundstücke 986/552, 986/554 und 986/555 eine Verpflichtungsbaulast zur Gestattung der Erschließung durch Entsorgungsleitungen vorzunehmen und zu unterhalten.

Die Baulast ist auch im Grundbuch, Abteilung II, Lasten und Beschränkungen als Grunddienstbarkeit eingetragen und dient der gemeinsamen Grundstückserschließung. Die Baulast wirkt sich auf die Wertermittlung nicht aus.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Nach Auskunft der Stadt Helmstedt sind keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge ausstehend und aktuell auch keine weiteren Maßnahmen geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Landkreis Helmstedt mit jährlich durchschnittlich 100 weiterverkauften Reihenhäusern und Doppelhaushälften eine stabile Nachfrage.

Das Reihenzweifamilienhaus ist mit 5 Zimmern konzipiert und für Familien geeignet und der Garten mit einer Terrasse nach Süden angelegt.

Schwächen

Das Objekt erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen, es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Kleinere Teilmodernisierungen sind zurückliegend und wurden zudem nur im Rahmen erforderlicher Reparaturen durchgeführt.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage im Wohngebiet, guter öffentlicher Anbindungen, als auch Größe, Aufteilung und Ausstattung ist ein Verkauf grundsätzlich gegeben.

Risiken

Es bestehen für vergleichbare Reihenhäuser in Stadtlagen von Helmstedt durchschnittliche immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Bei dem Objekt handelt es sich um ein bauzeitlich übliches Reihenzweifamilienhaus. Aufgrund der Wohnnutzung, Grundstücks- und Stadtlage kann von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem mittleren Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

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

Das Objekt befindet sich dabei im mittleren Angebotssegment. Die Marktgängigkeit ist daher als gegeben einzustufen.

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Helmstedt 75 €/m² im Wohngebiet (Wohnbaufläche), erschließungsbeitragsfrei (Erhebungstichtag 01.01.2025).

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungstichtag noch aktuell. Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber umliegenden Grundstücken mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Darüber hinaus bestehen keine weiteren signifikanten wertbeeinflussenden Eigenschaften. Eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

Berechnung Bodenwert

Flurstück 986/553: $241 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 18.075 \text{ €}$

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).

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

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 von rd. 675 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1.Quartal 2025 mit 168,6 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 beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 2 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2025 + 25 - 70) = 1980$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

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

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 125.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,40.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2025

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2025. Der Immobilienmarkt konsolidiert, die Daten sind nicht mehr aktuell.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2025 bis 5/2025 die Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser jedoch bereits wieder stabilisiert und um weitere durchschnittlich +2 bis +3 % herausgebildet. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 21.05.2025 mit + 3 %, daher 1,03.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 7.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Davon abweichende, überdurchschnittliche Baumängel und -Schäden sind jedoch zusätzlich wertmindernd anzusetzen. Hier die erforderliche Sanierung der Stahlträger/Beton des Balkons.

Es werden hierfür, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung, insgesamt pauschal 5.000 € angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

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

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 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.

Das Sachwertverfahren wird auf der Basis der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau-, und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dargestellt.

Ausgangsdaten: Reihenmittelhaus:
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudekatalog Standard : 3.11

BGF-Berechnung: 3.11: $10,26 \text{ m} \times 5,98 \text{ m} = 61,35 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Etagen} = \text{rd. } 245 \text{ m}^2$

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 2 = Wägungsanteil 61 %
Standardstufe 3 = Wägungsanteil 39 %

NHK-Ermittlung: $3.11 = (640 \times 0,61) + (735 \times 0,39) = 677,05 = \text{rd. } 675 \text{ €/m}^2$

Modernisierungsgrad: 3.11 = 2 Punkte, kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (letzte größere vor 16 – 20 Jahren)
Heizung Bj. 2000, teilweise Böden und Fenster EG ca. 2016

Baujahr 1980: Gebäudealter 45 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer 25 Jahre
Fiktives Baujahr: $2025 + 25 - 70 = 1980$

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) angenommen werden.

EG+OG: $10,26 \text{ m} \times 5,98 \text{ m} = 61,35 \times 0,80 = 49,08 \times 2 \text{ Etagen} = \text{rd. } 98 \text{ m}^2$

DG: $49,08 \times 0,75 \text{ Dachschrägen} = 36,81 = \text{rd. } 37 \text{ m}^2$

Wohn-/Grundfläche EG, OG, DG ca. 135 m^2

Nutzfläche Kellergeschoss = ca. 49 m^2

Sachwertverfahren

Stichtag 21.Mai 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
3.11	245 m ²	675 €/m ²	168,6	278.822 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	25 J.	70 J.	-64%	278.822 € - 178.446 €
Summe				100.376 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage pauschal				7.000 € + 7.000 €
5. Wert der Gebäude und Außenanlagen				107.376 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				+ 18.075 €
7. vorläufiger Sachwert				125.451 €
8. Marktanpassungsfaktor		125.451 x 1,40 x 1,03		125.451 € + 55.449 €
9. allgemeiner Sachwert				180.900 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./. Betonschäden Balkon pauschal				- 5.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				175.900 €
12. Sachwert marktkonform				rd. 175.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Sachwert wird mit rd. 175.000 € 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, Wittenberger Straße 23, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.Mai 2025

175.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Reihenhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 110 - 150 m² Wohnfläche, Umkreis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 90.000 € bis 230.000 €. Die Angebote weichen jedoch mit Lage und Zustand vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser Stadt Helmstedt, des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg, Datenbasis 01.01.2025, mit Bezug zum Bodenrichtwert 75 €/m², dem modifiziertem Baujahr 1980, Wohnfläche 135 m², Grundstücksgröße rd. 240 m² und Standardstufe 2,5 des Bewertungsobjekts werden mit durchschnittlich rd. 1.370 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

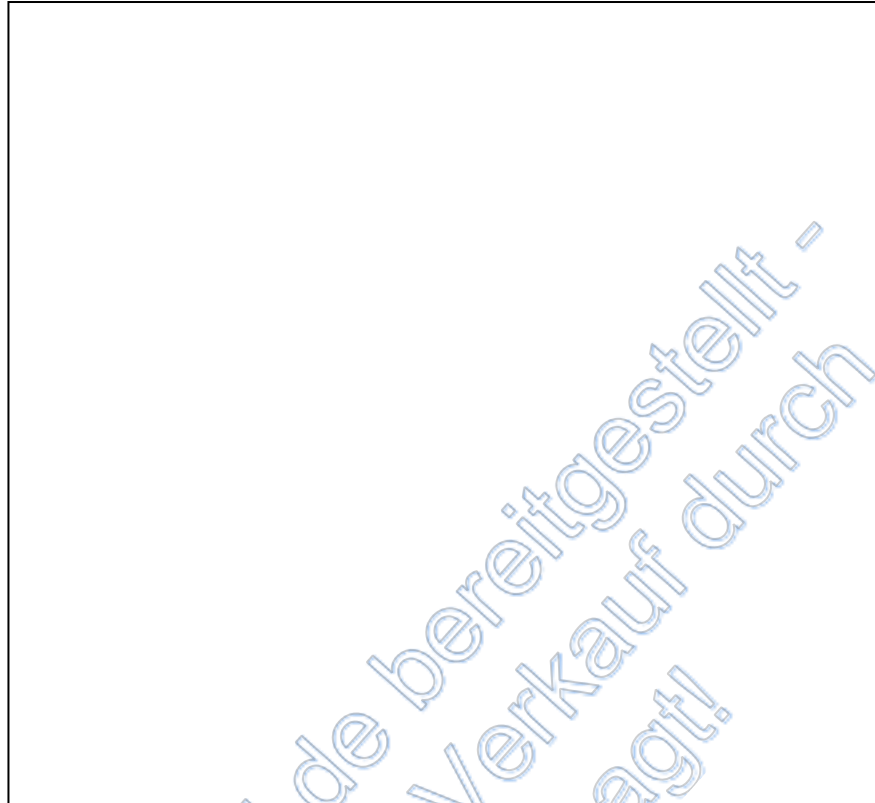
Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 185.000 € (1.370 €/m² x 135 m²). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt, ohne erforderliche Abschläge, rd. 180.000 € und liegt im mittleren Spannenbereich. Das ist auch als Reihemittelhaus, gegenüber einem Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte, begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 05.07.2025

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

Lage und Standort



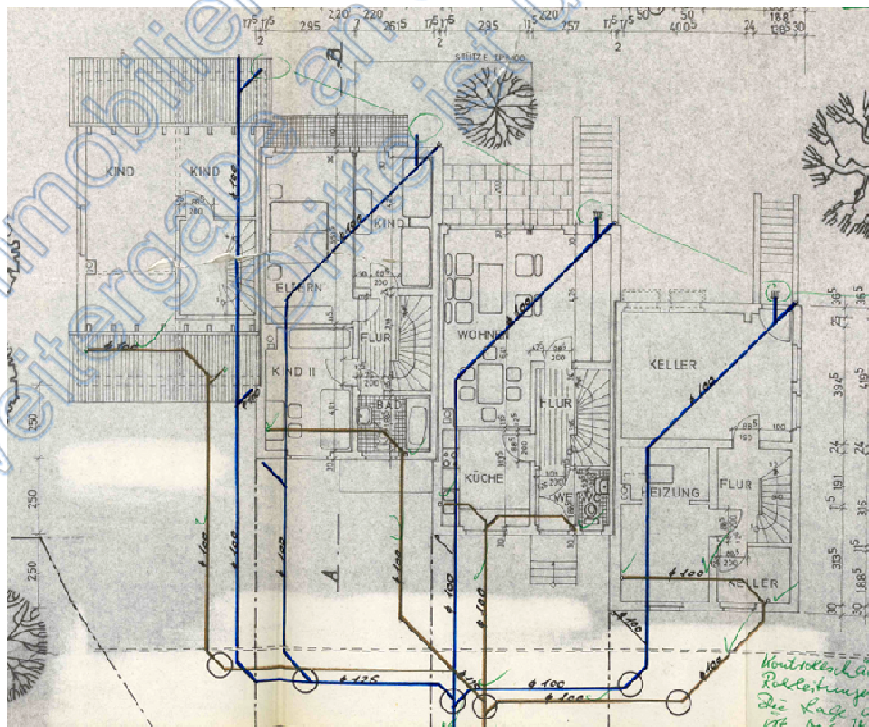
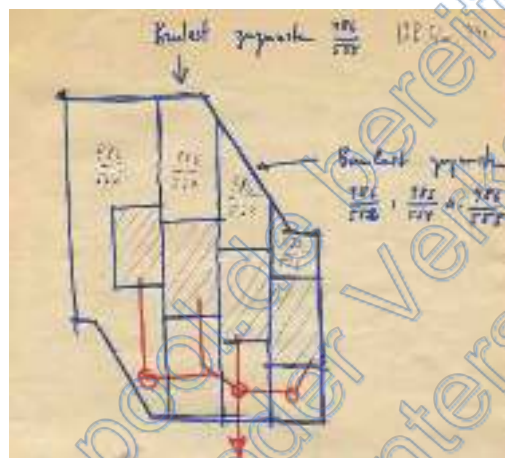
Grundstück



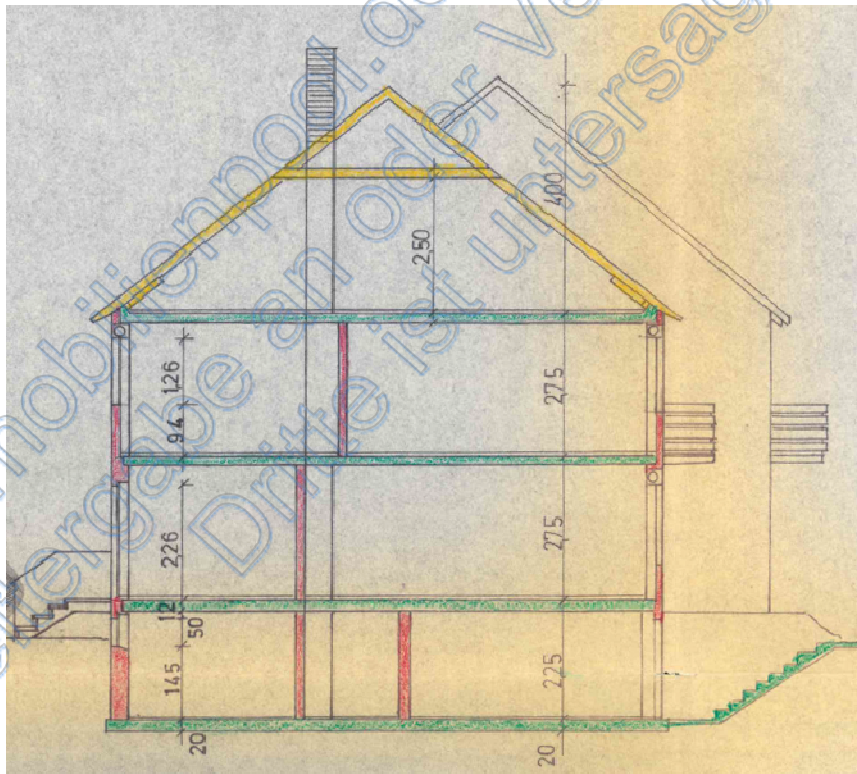
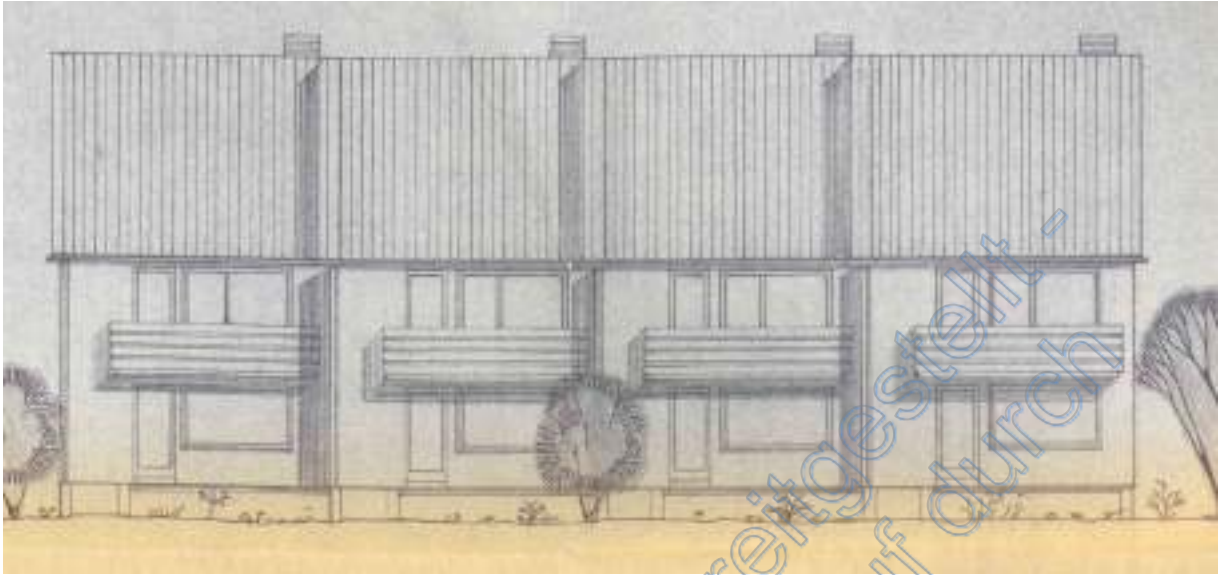
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



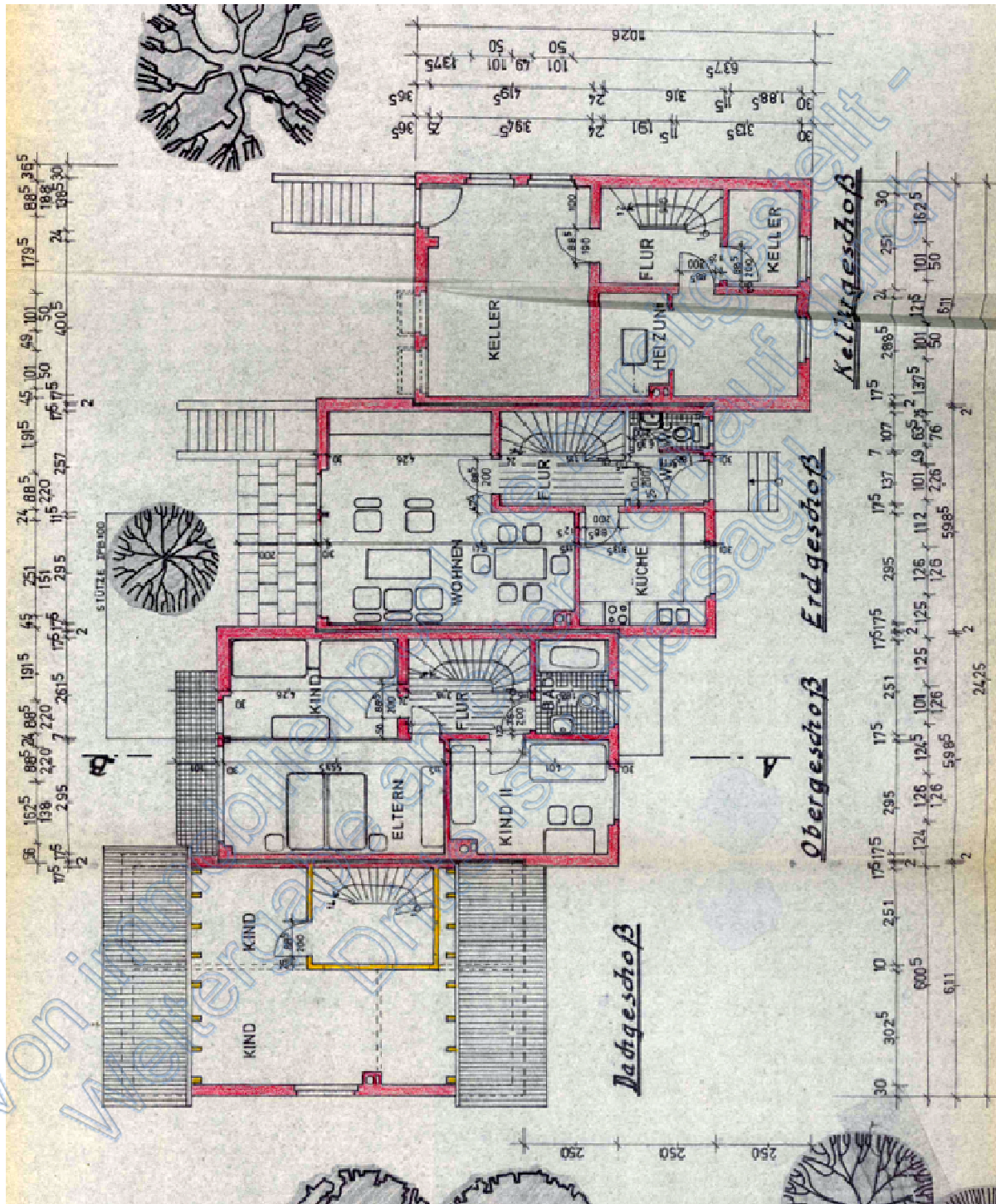
Von Immobilienportal weiter bereitgestellt -
Weiterentwicklung über Verkauf durch
Untersagt!



Quelle: Bauordnungsamt, Stadt Helmstedt, Baulasten Blatt BLA 116;
unten: Bauakte Stadt Helmstedt, Leitungsverlauf RW und SW



Quelle: Bauamt, Stadt Helmstedt, Bauakte; Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauamt, Stadt Helmstedt, Bauakte, Grundrisse Keller- bis Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht)



Ansicht Wittenberger Straße



Überbau Zaun zu Nr. 25



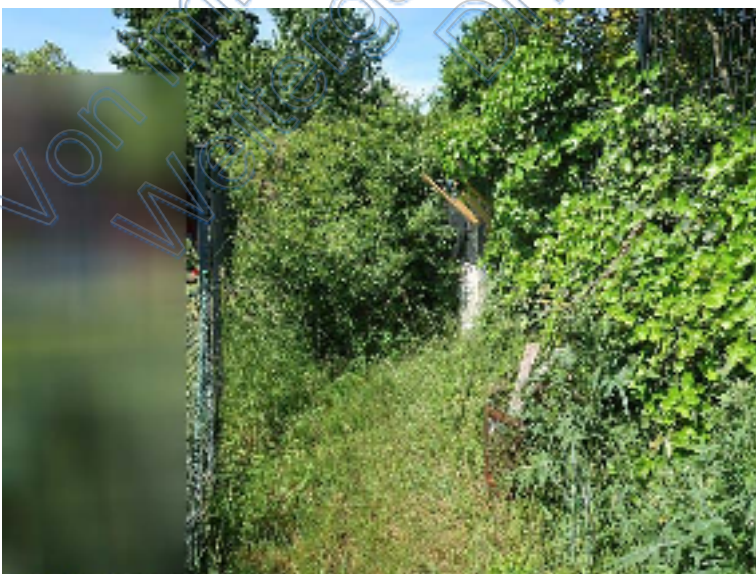
Überbau Zaun zu Nr. 25



Ansicht Süden



Schäden Balkon Beton/Stahl



Wirtschaftsweg Süden



Flur EG Böden / Türen



Treppe EG - DG



Böden / Türen OG



Bad OG beispielhaft



Fenster OG beispielhaft



Balkon OG beispielhaft



Zugang DG / kein Antritt Stufe



Ausbau DG beispielhaft



Fenster / Laibung beispielhaft



Treppe KG



Räume KG beispielhaft



Heizung / WW KG