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: 2024 - 1303 8 K 41 / 23

Aktualisierung des Gutachten 2019-1010

über den Marktwert



Reihenmittelhaus
Max-Plank-Weg 2 D, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.März 2024 rd.

268.000 €

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

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

Reihenmittelhaus, 2/3–geschossig, ausgebautes Obergeschoss, Flachdach auf Eigentumsgrundstück.
Das Gebäude stammt aus 2012, ist baujahresgemäß ausgestattet und befindet sich visuell in einem ordentlichen Zustand. Zum Grundstück gehören 1/8 Miteigentumsanteil an einer gemeinsamen Zuwegung und Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz.

Markt-/Verkehrswert	**268.000 €**
anteilig:	Flur 6 (Wohnhaus) 260.864 €, Flur 1 (1/8 MEA) 7.136 €)
Wertermittlungsstichtag:	**13.03.2024**
Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Helmstedt, Blatt 11399; Gemarkung Helmstedt, Flur 36, Flurstück 6, 207 m²
1/8 Miteigentumsanteil	Gemarkung Helmstedt, Flur 36, Flurstück 1, 319 m² (Zufahrt/Stellplatz)
Eintragungen Abt. II	- Gegenseitiges Wegerecht zur Ermöglichung von Zufahrten - Nutzungsregelungen des Gemeinschaftsgrundstück - Leitungsrecht - Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Südöstlicher Stadtteil, angrenzend an Piepenbrinkpark
Konzeption	Einfamilien-Reihenmittelhaus
Bauweise	Konventionell, nicht unterkellert, Flachdach mit Dachterrasse, 5 Zimmer, ca. 136 m² Wohnfläche, PKW-Stellplatz ca. 15 m²
Baujahr /Ausstattung	2012, baujahresgemäß mittel
Hausschwamm	**Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.**
Energieausweis	**Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Wohnhaus erfüllt mit Bj. 2012 überwiegend die heutigen energetischen Anforderungen.**
Mieter	**Nutzung und Hausverwaltung erfolgt über Eigentümer.**
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 Verpflichtungsbaulast auf dem Gemeinschaftsgrundstück (Flurstück 1) 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 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 16

6 Zusammenfassung und Marktwert 18

6.1 Vergleichsdaten 18

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 19 - 23
Objektfotos	S. 24 - 26

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

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Reihenmittelhaus auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Max-Plank-Weg 2 D 38350 Helmstedt
Grundbuch von	Helmstedt Blatt 11399
Gemarkung	Helmstedt
Flur	36
Flurstück, Größe	6 , 207 m²
1/8 Miteigentumsanteil:	1 , 319 m² (Zufahrt/Zuwegung)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	08.02.2024
Inhalt des Auftrags	Aktualisierung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	mit Bezug zum Vorgutachten Nr. 2019-1010 (8 K 20/19) vom 10.10.2019 für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 41/23
Wertermittlungsstichtag	13.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	13.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung	13.03.2024
Besichtigt	nur Außen
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:

- Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis und Abteilung II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft zum Flächennutzungsplan (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft aus der Bauakte (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht (vorhanden Vorgutachten)
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben (vorhanden Vorgutachten)
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA Landkreis Helmstedt
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2024

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

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 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:	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 Magdeburger Tor. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.
Verkehrserschließung:	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, PKW-Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Wohnen, 2-4 geschossige Block-/Reihenbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung
Himmelsrichtung:	Ost-West Orientierung, Zufahrt über Gemeinschaftsgrundstück
Immissionen:	zum Ortstermin keine, ggf. temporär durch angrenzende Sportanlage
Zuschnitt:	rechteckig langgestreckt, ca. 5,90 m breit, bis 36 m tief
Grundstücksgröße:	207 m²
Baugrund:	eben, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Zum Ortstermin augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft im Vorgutachten 2019-1010 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 aus Vorgutachen 2019-1010

Bautyp:	Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Ausrichtung nach Westen. 5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, ca. 136 m² Wfl. Durchschnittliche Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung.
Baujahr:	nach Bauakte 2012, mittlere Ausstattung
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	12 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 58 Jahre

2.2.1 Rohbau

Außenwände:	Mauerwerk, KS, Poroton, WDVS / Putzfassade, farblich abgesetzt
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach, Holzbalkenlage
Dachbekleidung:	nach Bauakte gedämmtes Foliendach, Dachterrasse Dachgeschoss
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, manuelle Rollläden
Türen:	Holztüren, teilweise weiß ausgeführt
Hauseingangstür:	Kunststoff mit rundem Glaseinsatz
Treppen:	offene Holz-Wangentreppe mit Holzhandlauf

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser über öffentl. Netz
Heizung/Warmwasser:	Gas-Brennwert-Therme, Fa. Vissmann EG-DG Flachheizkörper mit Thermostat

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Steinzeug, Fliesen, Laminat
Innenwände:	Tapeten, weißer und farbiger Anstrich
Decken:	Tapete mit hellem Anstrich
Elektroausstattung:	bauzeitgemäß, FI vorhanden
Brandschutz:	nicht bekannt
Badezimmer:	Obergeschoss: Waschtisch, Wanne, wandhängendes WC, Keramik weiß, mittlerer Standard Erdgeschoss: Gäste-WC: Waschtisch, wandhängendes WC, Keramik weiß, mittlerer Standard
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Dachterrasse mit rd. 12 m² Grundfläche

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

2.3 Nebengebäude

Carport/Stellplatz: Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz im südlichen Bereich (Zufahrt) des Gemeinschaftseigentums/Miteigentumsanteil

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: angelegt, Wirtschaftsweg hinter dem Grundstück vorhanden
Bewuchs: Rasen
Einfriedung: Garten: umlaufend Stabzaun, hinten mit Tür zum Wirtschaftsweg. Sichtschutz Terrassenbereich, einfacher Geräteschuppen.
Vorn: vollständig mit kleinteiligen Betonsteinen gepflastert
Bodenbelag: kleinteilige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Energieausweis liegt nicht vor.
Aufgrund des Baujahres 2012 kann unterstellt werden, dass die Eigenschaften den heutigen Anforderungen noch überwiegend entsprechen.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden: Das Gebäude ist standsicher. An beiden Seiten der Oberfläche der Fassade ist Algenbildung sichtbar, die in der Regel keinen Mangel, jedoch eine optische Beeinträchtigung darstellt.
Es bestehen Risiken aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung.

Grundrisslösung: Gute Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung

Lichte Höhen: nach Bauakte EG 2,45 m ; OG – DG 2,50 m

Modernisierungen: nicht erkennbar

Zustand: Es ist mit Renovierungsbedarf zu rechnen.

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug, Grundbuch Helmstedt, Blatt 11399 vom 22.12.2023 zugrunde.

Bestandsverzeichnis: Herrschvermerk/Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an den Grundstück Nr. 1, Blatt 11395, 11396, 11397, 11398, 11400, 11402, Abt II Nr. 1

Folgende Eintragungen in Abteilung II (Rechte und Belastungen) sind vorhanden:
Die Eintragung Nr. 1 bezieht sich auf das Eigentumsgrundstück.
Die Eintragung Nr. 2 und Nr. 3 auf das Gemeinschaftsgrundstück (Miteigentumsanteil).

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 – 2 dienen zur öffentlichen Versorgung und Nutzungsregelung der Miteigentümer Haus Nr. 2 – 2G untereinander (Urk. 200/2012, Notar Eichstädt, HE).
Die Eintragung Nr. 3 bezieht sich auf ein verlegtes Steuerkabel entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1 (Urk. 201/2012, Notar Eichstädt, HE)

Die Eintragungen und auch die Eintragung der Zwangsversteigerung (lfd. Nr. 6, 8 K 41/23) sind für die Marktwertermittlung als wertneutral einzustufen.

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

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

3.2 Verwaltung, Verträge

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

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

Das Miteigentum an der Gemeinschaftsfläche wurde in Urk. 200/2012 am 26.07.2012 geregelt. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/8 und ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Süden des Gemeinschaftsgrundstückes.
Unter anderem wurde ein Aufhebungsverbot der Gemeinschaft, Geh- und Fahrtrechte mit Kraftfahrzeugen bis 3,5 to. sowie das Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen vereinbart.
Kosten der Instandhaltung der Wegeflächen, Ver- / Entsorgungsleitungen und Verkehrssicherungspflichten tragen die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis Ihrer Anteile.

Die Höhe der Einlagen und Kosten, Protokolle oder Beschlüsse der Eigentümer untereinander sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:
Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nr. Q 330, Piepenbrink, 4.Änderung" vom 06.07.2011. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Mischgebiet (MI), offene Bauweise (o)
- bis II Geschosse, Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,8

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 enthält das Baulastenverzeichnis für das Eigentumsgrundstück, Flurstück 6, keine Eintragung und zugunsten des Flurstück 1 (Miteigentumsanteil am Weg) unter Baulastenblatt Nr. 964 und Nr. 2074 jeweils eine Verpflichtungsbaulast für Flur 36, Flurstücke 2 und 986/485 (siehe Anlage). Visuell sind gegenüber dem Vorgutachten keine Veränderungen feststellbar.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Vorgutachten sind keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge ausstehend. Visuell sind gegenüber dem Vorgutachten keine Veränderungen feststellbar.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:
Kein Denkmalschutz

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Landkreis Helmstedt mit jährlich durchschnittlich 100 weiterverkauften Reihenhäusern und Doppelhaushälften eine stabile Nachfrage. Das Reihenmittelhaus wurde erst 2012 erstellt ist mit 5 Zimmern konzipiert, gut ausgestattet und wirkt gepflegt. Der Garten ist angelegt, eine Terrasse und auch Dachterrasse im Dachgeschoss sind vorhanden.

Schwächen

Der Immobilienmarkt Helmstedt konsolidiert durch nachlassende Nachfrage.
An der Fassade besteht aufgrund von Verfärbungen durch Algenbildung optischer Renovierungsbedarf. Der Zustand der Innenräume ist durch fehlende Innenbesichtigung nicht bekannt.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage im Wohngebiet, guter öffentlicher Anbindungen, dem Baujahr, 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 Reihenhaus. 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, auch als freistehende Einfamilienhäuser mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Helmstedt vorhanden.
Das Objekt befindet sich demgegenüber aber bereits im höheren Preissegment, mit einem leicht eingeschränkteren Käuferkreis. Es ist ggf. 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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Helmstedt 95 €/m² im Wohngebiet (Wohnbaufläche), erschließungsbeitragsfrei (Erhebungsstichtag 01.01.2024).
Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag 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.

Private Wege (Gemeinschaftswege/Verkehrsflächen) werden gewöhnlich, je nach Ausbau und Zustand, innerhalb einer Spanne zwischen 10 % - 30 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Aufgrund des vorgefundenen Ausbaugrades und Zustand halte ich hier einen oberen Wertansatz mit rd. 30 % für angemessen und nachvollziehbar. Der Wertansatz des zugeordneten PKW-Einstellplatzes erfolgt separat in der Sachwertermittlung.

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

Berechnung Bodenwert

Flurstück 6:	207 m² x 95 €/m²	=	19.665 €
Flurstücke 1 (1/8 MEA):	(319 m² x 95 €/m² x 0,30) ./. 8	=	1.136 €
	Gesamt	=	20.801 €

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).

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

Vorimmobilienpool.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 von rd. 925 €/m².

Baupreisindex (BPI)
Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1.Quartal 2024 mit 163,3 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 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 max. 1 Punkt (keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 58 Jahren ableiten.
Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr (2024 + 58 – 70) = 2012.
Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungsstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.
Für ein Objekt mit einem Sachwert von rd. 240.000 € in der Stadt Helmstedt beträgt dieser Anpassungsabschlag bei einem Bodenrichtwert von 95 €/m² interpoliert rd. 0,90, der Korrekturfaktor für die Wohnfläche 1,04, die Restnutzungsdauer 1,09, sowie für die Standardstufe überwiegend 3,0-3,5 mit 1,12.
Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Veröffentlichungen vom 29.02.2024. Die Daten sind aktuell, eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 7.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, 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.

Für das Objekt bestehen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung jedoch zusätzlich weitere Risiken bezüglich des Zustands und der Ausstattung. Da das Gebäude mit Ursprung 2012 bereits eine Nutzungsdauer von über 12 Jahren hat, ist auch ggf. mit höheren Renovierungskosten und/oder Reparaturen zu rechnen. Es erfolgen daher -5 % Risikoabschlag vom allgemeinen Sachwert.

Aufgrund des zugeordneten PKW-Einstellplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück wird dieser als objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) pauschal mit + 6.000 € zusätzlich in Ansatz gebracht.

Der Gesamtabzug 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

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

Ausgangsdaten: Reihenmittelhaus:
Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Flachdach
Gebäudekatalog Standard : 3.33 + 1 Etage

Eigene Berechnungen:

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

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.

BGF-Berechnung: 3.33: 10,60 m x 5,80 m = 61,48 m² x 2 Etagen = 122,96 m²
8,00 m x 5,80 m = 46,40 m² x 1 Etage = 46,40 m²
= rd. 170 m²

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 3 = Wägungsanteil 75 %
Standardstufe 4 = Wägungsanteil 25 %

NHK-Ermittlung: 3.33 = (880 x 0,75) + (1.060 x 0,25) = 925 €/m²

Modernisierungsgrad: 3.33 = < 1 Punkt, nicht modernisiert

Baujahr 2012: Gebäudealter 12 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer 58 Jahre
Fiktives Baujahr: 2024 + 58 - 70 = 2012

Wohn-/Nutzflächen: Die Wohnflächenermittlung erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen als ausreichend angenommen werden.

Wohn-/Nutzfläche: = EG / OG / DG rd. 136 m²
Nutzflächen: = PKW-Stellplatz rd. 15 m²

Raumhöhen: EG / OG / DG : ca. 2,50 m

Der Nutzflächenfaktor (NFF) entspricht rd. 0,82

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

Sachwertverfahren — Stichtag 13.März 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1.	Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI			Wert
	3.33	170 m²	925 €/m²	157.250 €	163,3	256.789 €		256.789 €
2.	Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7							0 €
3.	Alterswertminderung							
	Gebäude	RND	GND		linear			
	Wohnhaus	58 J.	70 J.		-17%	256.789 €	-	43.654 €
	Summe							213.135 €
4.	Außenanlage und besondere Bauteile pauschal					7.000 €	+	7.000 €
5.	Wert der Gebäude und Außenanlagen							220.135 €
6.	Bodenwertanteil des Eigentums						+	20.801 €
7.	vorläufiger Sachwert							240.936 €
8.	Marktanpassungsfaktor	240.936 x 0,90 x 1,04 x 1,09 x 1,12				240.936 €	+	34.374 €
9.	allgemeiner Sachwert							275.310 €
10.	objektspezifische Grundstücksmerkmale							
	5 % Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung						-	13.765 €
	Sondernutzungsrecht PKW-Einstellplatz						+	6.000 €
11.	objektspezifischer Sachwert							267.545 €
12.	Sachwert marktkonform						**rd.**	**268.000 €**

Vom 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. 268.000 € ermittelt.

(anteiliger Wert Wohnhaus, Flurstück 6 = 260.864 €)
(anteiliger Wert EP-Stellplatz + 1/8 MEA, Flurstück 1 = 7.136 €)

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, Max-Plank-Weg 2 D, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.März 2024

268.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 110 - 150 m² Wohnfläche, Umkreis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 130.000 € bis 260.000 €. Die Angebote weichen jedoch mit älteren Baujahren vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser Stadt Helmstedt, des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg, Datenbasis 01.01.2024, mit Bezug zum Bodenrichtwert 95 €/m², dem modifiziertem Baujahr 2012, Wohnfläche 136 m², Grundstücksgröße rd. 207 m² und Standardstufe 3,25 des Bewertungsobjekts werden mit durchschnittlich rd. 2.100 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.
Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 285.000 € (2.100 €/m² x 136m²). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt, ohne erforderliche Abschläge, rd. 275.000 € und liegt im leicht unteren Spannenbereich. Das ist durch das Reihenmittelhaus, gegenüber einem Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte, begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 20.04.2024

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

_____

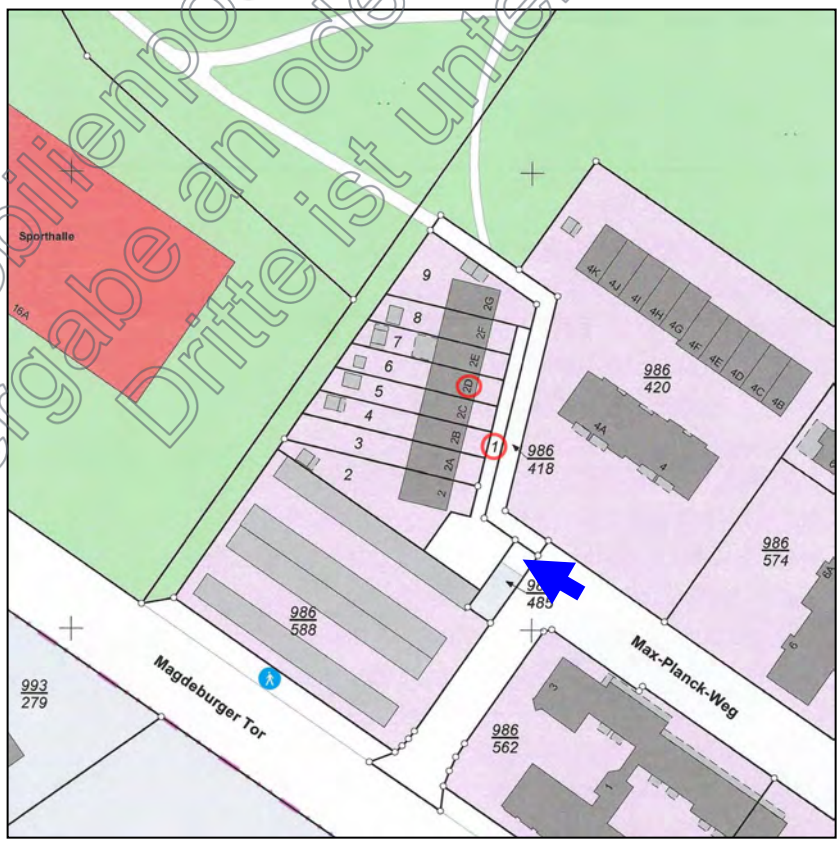
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



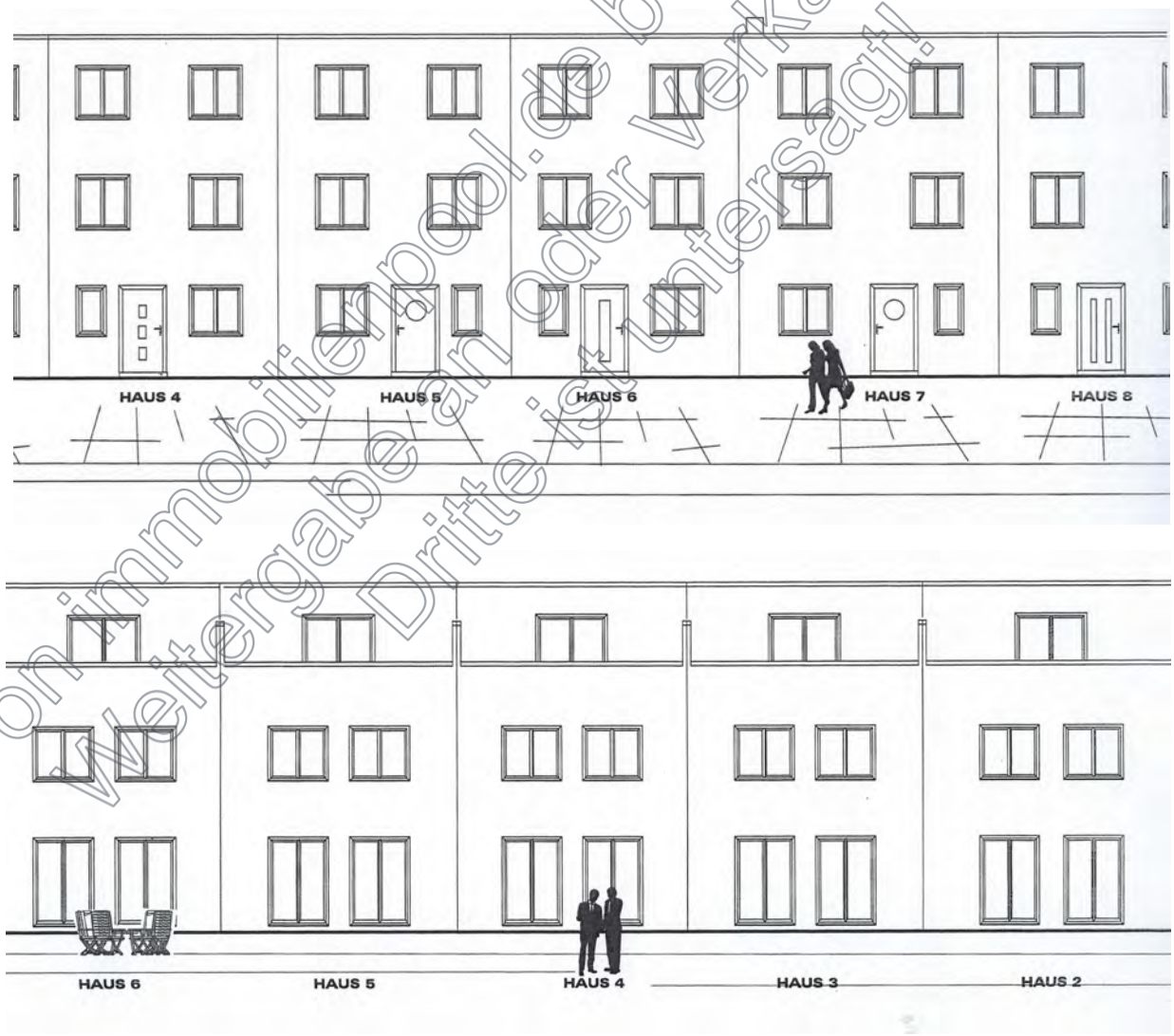
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



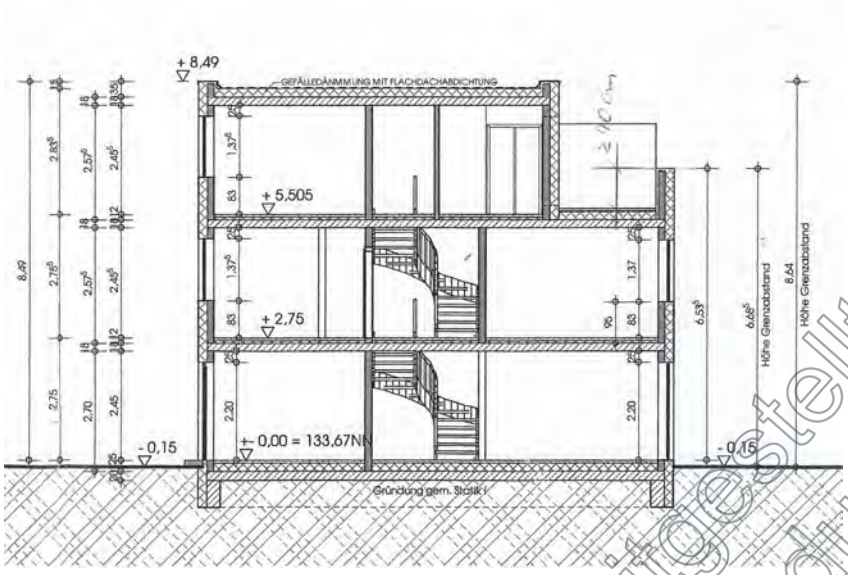
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

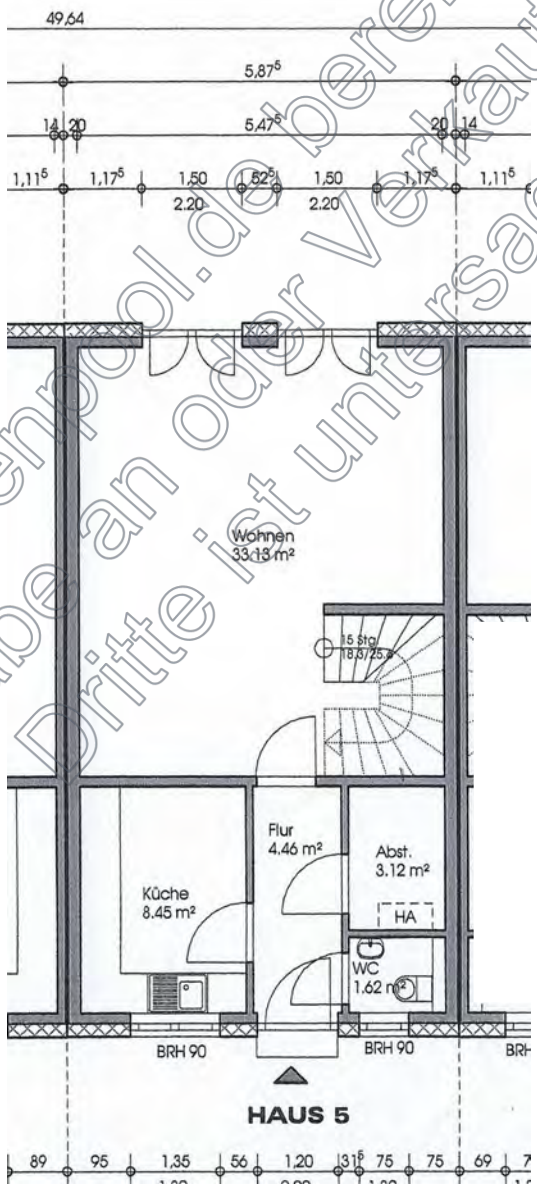
Vorimmobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.



Quelle: Bauamt, Stadt Helmstedt, Bauakte; Oben: roter Pfeil: PKW-Einstellplatz zu Haus Nr. 2d
Mitte u. unten: Ansicht Vorder- und Rückseite

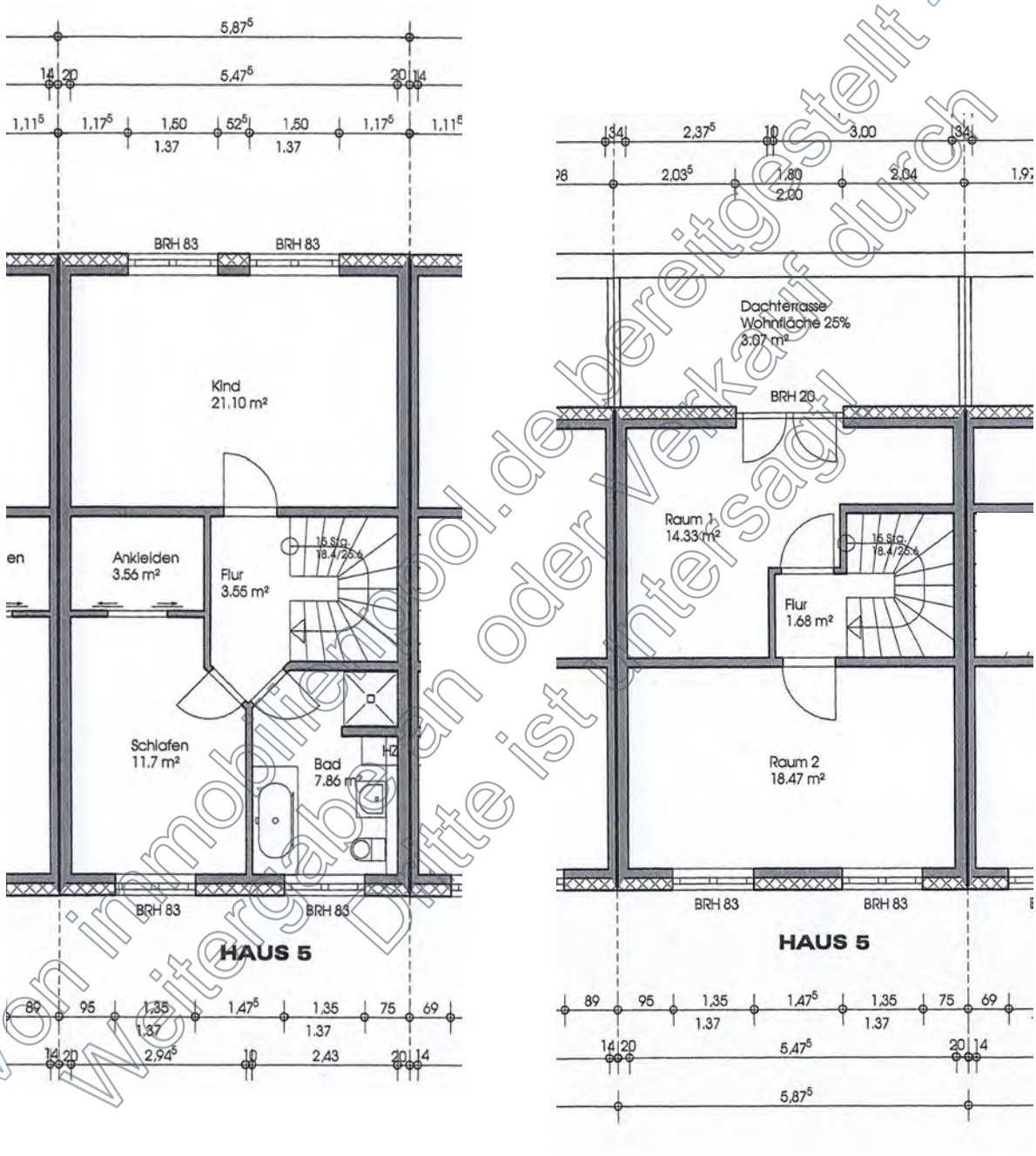
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!





Quelle: Bauamt, Stadt Helmstedt, Bauakte, Schnitt und Grundriss EG, nicht maßstabsgerecht

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



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

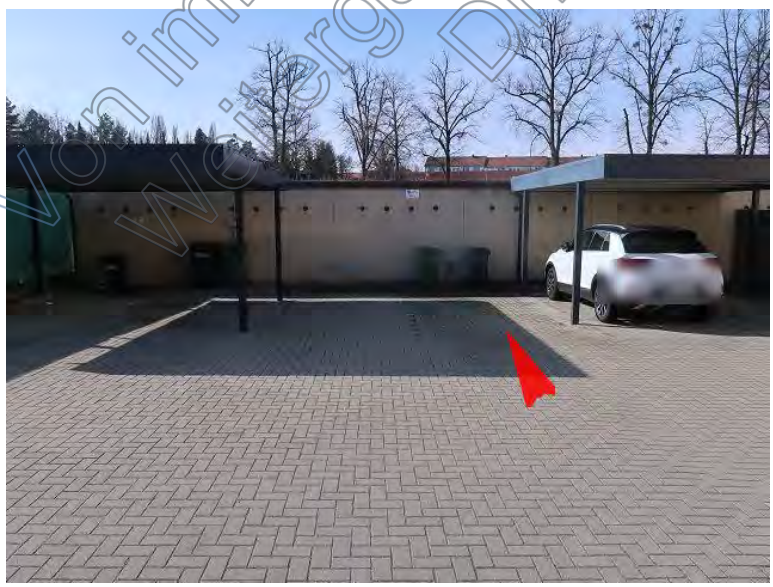
Quelle: Bauamt, Stadt Helmstedt, Bauakte, Grundriss OG und DG, nicht maßstabsgerecht



Ansicht Max-Plank-Weg 2-2 G



links Zufahrt / rechts öffentl. Weg



Flurstück Nr. 1, EP-Stellplatz 2 D

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



Ansicht Grundstücke mit gemeinsamen Wegerechten rechts öffentl. Weg



Ansicht 2 D Mitte (Ost)



öffentl. Weg zum Park

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



gemeinsamer Wirtschaftsweg Westen
über öffentl. Weg erreichbar



Abschnitt 2 D / Geräteschuppen



Ansicht 2 D Westen / Terrasse

Von immobilienscout24 bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte untersagt!