



Kein Original
Gutachten!

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

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

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsvorsteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Grafhorst Blatt 1264** unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS 8 K 6/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsvorsteigerungsverfahren.

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Wohnbauland bebaut mit Resthofanlage und unbebautes Grünland.



Wohnbauland: Ostansicht mit Grundstückszufahrt



Westansicht: Grünlandfläche mit Pferdkoppeln

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **548.000** Euro (unbelastet)

Besichtigung: **Nur Eingeschränkte Innenbesichtigung und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag: **27.11.2024**

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von **Grafhorst**
Blatt **1264**
Bestandsverzeichnis lfd.Nr. **1**
Gemarkung **Grafhorst**
Flur **1**
Flurstück **11**
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 9
Größe **7460**

Tatsächliche Nutzung:

Unterteilt in: Wohnbauland innerorts gem. §34 BauGB und Landwirtschaftsfläche im Außenbereich gem. §35 BauGB, eingeordnet als Grünland.

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

Teilbereich Wohnbauland innerhalb d. Ortsbereichs gem. §34 BauGB:

Resthofanlage:

A – Einfamilienhaus, Fachwerkkonstruktion

Baujahr um: Annahme um/vor 1900, 2018 modernisiert, nach Angabe
Wohnfläche ca.: 256 m²

B – Stall mit Garagenplatz

Baujahr um: Annahme um/vor 1900, Nutzfläche ca.: EG 93 m²

C – Geräte, Lager

Baujahr: Annahme um/vor 1900, Nutzfläche ca.: EG 59 m²

D,E,F – Pferdestall mit Durchfahrt

Baujahr: Annahme um/vor 1900, Nutzfläche ca.: EG 285 m²

G – Pferdestall, eingeschossig, in Verbindung mit D

Baujahr: Annahme um/vor 1900, Nutzfläche ca.: EG 59 m²

H - Anbau Pferdestall, eingeschossig, in Verbindung mit E

Baujahr: um 1965, Nutzfläche ca.: 159 m²

I – Lager

Baujahr: Annahme vor 1950, Nutzfläche ca.: EG 25 m²

Teilbereich Landwirtschaftsfläche: Grünland im Außenbereich gem. §35 BauGB:

Pferdeauslaufbereiche mit Gatter/Paddock, teils Bebau mit Unterständen:

4 Auslaufbereiche genutzt zur Pferdehaltung, umzäunt mit 2 baulich erstellten Unterständen im Westlichen Grundstücksbereich.

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Grundstück ist augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt in den Bereichen Nebengebäude und Außenbereich. Es ist nicht bekannt ob das Wohngebäude bewohnt ist, da ein Zugang nicht ermöglicht wurde und keine gesicherten Angaben vorliegen.

Baubehördliche Beschränkungen. Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Grundstück: Kirchstraße 9, 38462 Grafhorst. „Für das o.g. Grundstück ist momentan (Auskunft am 05.11.2024) ein Vorgang hinsichtlich baurechtswidriger Zustände anhängig“.

Besichtigung

Nur eingeschränkte Innenbesichtigung der Gebäude in den zugänglichen Bereichen. Das Wohnhaus konnte innen nicht, die übrigen Nebengebäude nur im Erdgeschoss besichtigt werden.

Somit sind nur eine eingeschränkte Bewertung und Einschätzung möglich.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
- 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
- 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
- 2.1 Gutachtenauftrag
- 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
3. Grundstück - Lagemerkmale
- 3.1 Grundstücksdaten
- 3.2 Großräumige Lage
- 3.3 Kleinräumige Lage
- 3.4 Grundstück
4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
5. Baubeschreibung
- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
6. Berechnungen
- 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
- 6.2 Wohn- und Nutzfläche
7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
- 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
- 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen
12. Wert des Grundes und Bodens
- 12.1 Bodenrichtwert
- 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
- 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
- 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

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

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

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

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeföhrten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeföhr, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückwertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachterauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweils zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eigenes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

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

Anbauküchen

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

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Helmstedt, Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt

Auftrag

Beschluss vom 21.10.2024

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

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

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Grafhorst Blatt 1264

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:

Gemarkung Grafhorst, Flur 1, Flurstück 11, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 9, Größe 7460 m²

Geschäftsnummer : NZS 8 K 6/24

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

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

Ortsbesichtigung

14.11.2025 nur Außenbesichtigung und am 27.11.2024 mit eingeschränkter Innenbesichtigung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag: 27.11.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 27.11.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

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

Mieter und Pächter

Das Grundstück ist augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt in den Bereichen Nebengebäude und Außenbereich. Es ist nicht bekannt ob das Wohngebäude bewohnt ist, da ein Zugang nicht ermöglicht wurde und keine gesicherten Angaben vorliegen.

Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es handelt sich um einen Resthof. Eine der Beteiligten Parteien gab an, dass auf dem

Grundstück ein „Reit- und Pensionsstall“ betrieben wurde. In den Nebengebäuden sind Pferdeboxen eingebaut, die vermuten lassen, dass eine Pferdehaltung in irgendeiner Form vorlag. Zum Wertermittlungstichtag waren die Nebengebäude aber leerstehend. Weiterhin liegt eine Wohnnutzung mit einem Einfamilienhaus vor. Ob das Wohnhaus noch bewohnt wird wurde nicht bekanntgegeben und kann nicht gesichert eingeschätzt werden.
Es wird nach dem augenscheinlichen Eindruck und jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass aktuell kein Gewerbebetrieb geführt wird.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Betriebseinrichtung mit Einbau von Pferdeboxen, Einzäunungen von Pferdeausläufen, 2 bauliche Pferdeunterstände ist vorhanden. Die Werteinschätzung erfolgt unter Punkt 9. Sachwertermittlung. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Da eine Innenbesichtigung nur eingeschränkt durchgeführt werden konnte (Wohnhaus konnte innen nicht, die Nebengebäude nur im Bereich der Erdgeschosse besichtigt werden.)

Baubehördliche Beschränkungen

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Grundstück: Kirchstraße 9, 38462 Grafhorst.

„Für das o.g. Grundstück ist momentan (Auskunft am 05.11.2024) ein Vorgang hinsichtlich baurechtswidriger Zustände anhängig“.

Auszug aus der Stellungnahme „Baurechtswidriger Zustand“:

Der hintere, an die Hofstelle angrenzende Grundstücksteil befindet sich vollständig im Außenbereich im Sinne §35 Baugesetzbuch (BauGB). Die dort befindlichen baulichen Anlagen (Reitplatz, Unterstände Einfriedung) wurden ohne Baugenehmigung errichtet.

Die Vorhaben sind zweifelsfrei bereits im Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ausgeführt worden. Eine Privilegierung der Vorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB konnte seitens der derzeitigen Grundstückseigentümer nicht nachgewiesen werden.

Für den Fall, dass durch einen möglichen zukünftigen Eigentümer eine Privilegierung nachgewiesen werden könnte, wäre die Genehmigungsfähigkeit erneut zu prüfen.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt (z.B. nicht genehmigte Bauzustände, baurechtswidrige Zustände u.ä.).

Bauunterlagen/Genehmigungen

Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Helmstedt:

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

- Reparatur des Wohnhauses, bauaufsichtlich geprüft am 21.Juni 1972.
- Umbau und Erneuerung eines Lagerraumes, bauaufsichtlich geprüft am 09. Oktober 1978
- Balkon Wintergarten, bauaufsichtlich geprüft am 09. August 1989
- Rinderlaufstall, bauaufsichtlich geprüft am 29. Januar 1963
- Nachtrag zum Bauschein vom 30.01.1963, bauaufsichtlich geprüft am 28. Oktober 1964
- Siedlungsverfahren, bauaufsichtlich geprüft am 17.5.1965

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Altlasten

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

Gebäudeversicherung

Auf Anfrage wurden keine Angaben übermittelt, ob eine Gebäudeversicherung besteht.

3. Grundstück - Lagemarkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Grafhorst Blatt 1264
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Landkreis/Stadt Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl
Grafhorst besitzt rd. 1.100 Einwohner und gehört zur Samtgemeinde Velpke.

Verkehrslage

Grafhorst liegt an der Bundesstraße 244, die von Helmstedt nach Wittingen führt, zwischen dem Naturpark Elm-Lappwald und Drömling.

Über Bundes- und Landstraßen zufriedenstellende Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Velpke ca. 4 km, 13 km bis Wolfsburg.

Bahnhof: ist in Wolfsburg vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A2 ca. 22 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen zufriedenstellend.

Bus: Eingeschränkt Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung

In Grafhorst kaum vorhanden. Umfangreicher in Velpke, umfassend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus in Wolfsburg vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Grafhorst nicht ausreichend vorhanden. Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Velpke vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nordwestlicher Ortslage, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung des Dorfgebietes. Angrenzend an den Ortsrand mit Außenbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude u.a. Resthöfe, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung / Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südöstlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze. Lage an einem Wendehammer.

3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße 9, Flur 1, Flurstück 11

Nutzung, Bebauung: Resthof: Wohnbauland bebaut mit Wohn- u. Nebengebäuden, Grünlandfläche

Grundstücksform: schmal, langgestreckt, unregelmäßig.

Größe: 7460 m², Flächengröße kleiner bis mittel für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich und im nahen Umgebungsbereich.

Topographie	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich. Stark abfallendes Gelände und/oder bedeutsame Höhenunterschiede sind erkennbar.
Baugrund	Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungsscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Mitteilung des Amtsgerichtes Helmstedt:
„In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.“

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Grafhorst, Flur 1, Flurstück 11

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„Für das o.g. Grundstück ist zu Gunsten einer Baulast eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 22, Grundstück Grafhorst, Flur 1, Flurstück 10.

Art der Baulast: Grenzbaulast gem. §8 Abs.2 NBauO).

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Das Flurstück 11 der Flur 1 in der Gemarkung Grafhorst liegt teils innerhalb des bebauten Ortsteils im Sinne §34 BauGB und teils im Außenbereich im Sinne §35 BauGB.

Flächennutzungsplan:

Der östliche Teil des Flurstücks bis zur rückwärtigen Gebäudegrenze der vorigen Scheune Darstellung als Dorfgebiet. Der gesamte westliche Bereich enthält eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“

Auszug aus der planungsrechtlichen Auskunft des Bauamtes:

„Auf dem Grundstück befinden sich im westlichen Bereich, die derzeit planungsrechtlich unzulässig sind. Zulässigkeitsvoraussetzung für die Reitanlage wäre eine entsprechende landwirtschaftliche Privilegierung eines Antragstellers. Andernfalls wäre ein Rückbau erforderlich.“

4.7 Sanierungsverfahren

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

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Östlicher Teilbereich: Baureifes Land (baulich nutzbar) u. Westlicher Teilbereich:
Landwirtschaftsfläche

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

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

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Grafhorst Blatt 1264, Kirchstraße 9 besteht aus dem Flurstück 11, Flur 1, Gemarkung Grafhorst. Die Bebauung besteht aus einem Resthof, bestehend aus einem Wohngebäude und 7 Nebengebäuden, bzw. Gebäudeteilen. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Flurstücks bis zur rückwärtigen Gebäudegrenze als Dorfgebiet einzuordnen. Der gesamte westliche Bereich enthält eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“

5.1.1 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur eingeschränkte Innenbesichtigung und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

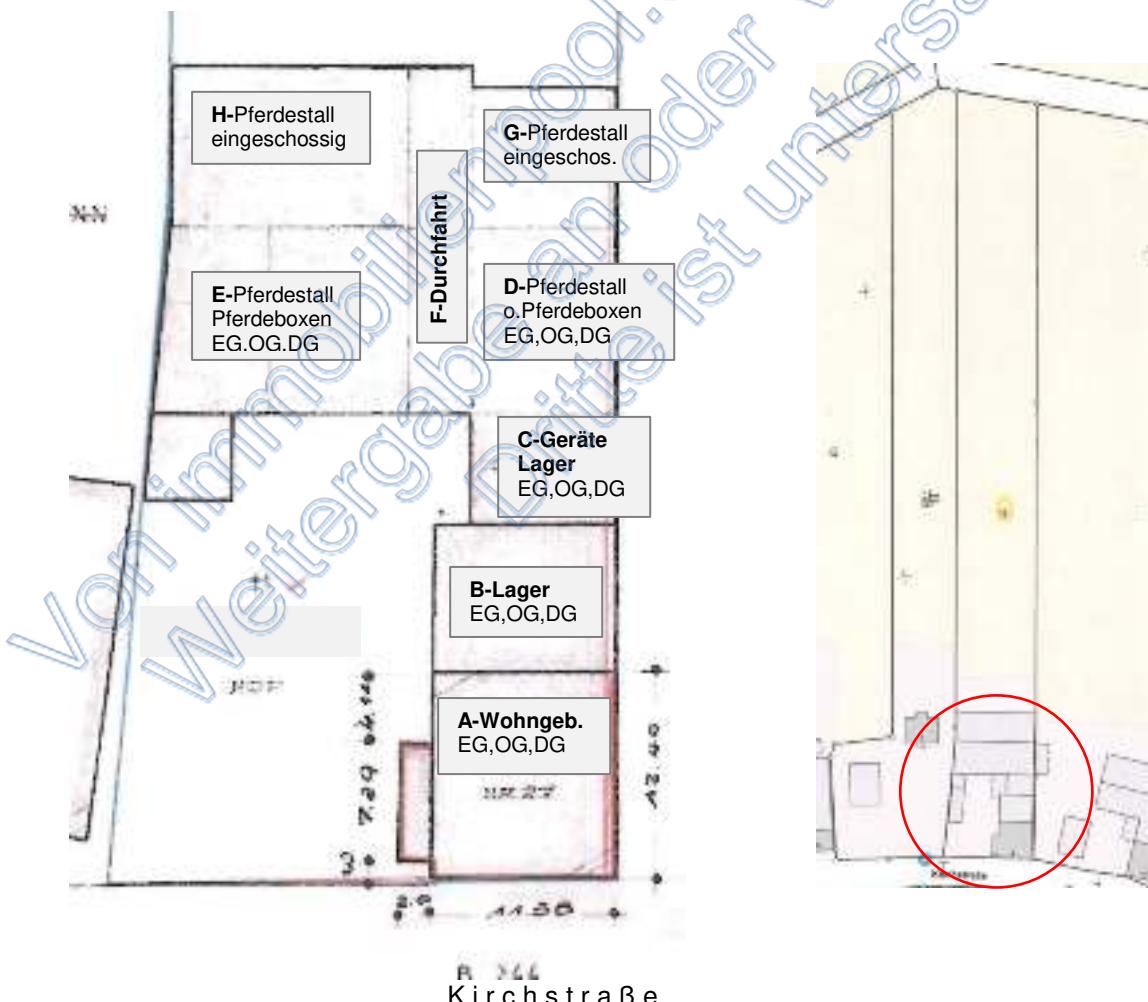
Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.2 Gebäudeübersicht

(enthält die Bezeichnungen der einzelnen Gebäudeteile, wie im Gutachten bezeichnet)



5.3 A - Einfamilienhaus eines Resthofes

Das Wohngebäude ist Bestandteil eines Resthofes (kein Landwirtschaftsbetrieb mehr). Nach Aktenlage ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss über den Hofbereich, unweit des öffentlichen Straßenbereichs.
Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nach Angabe nicht ausgebaut.

Besichtigung

Es wurde nur eingeschränkte Innenbesichtigung der Gebäude in den zugänglichen Bereichen ermöglicht.

Das Wohnhaus konnte innen nicht besichtigt werden. Die übrigen Nebengebäude wurden nur im Erdgeschoss besichtigt, da augenscheinlich und nach Angabe ein Zugang zu den oberen Geschossen nicht sicher und gefahrlos möglich ist

Gebäudeart NHK: Typ 1.32 (nicht unterkellert, EG, OG, DG ohne Ausbau)
Baujahr: nicht bekannt, Annahme um bzw. vor 1900.
Einschätzung aufgrund baujahrtypischer Fachwerkkonstruktion.
Nutzung: 1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	nicht ausgebaut (nach Angabe)
Außenwände	EG Mauerwerk, sonst Fachwerkkonstruktion.
Fassade:	EG: Sichtmauerwerk, sonst Holzfachwerk mit geputzten Gefachen.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfach.
Dach	Satteldach mit Falzziegeleideckung, 2018 nach Angabe.
Wärmeschutz	Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: um 2018
Haustür:	Kunststoffelement, mehrteilig, teilverglast. Ausführung: gut, um 2018.
Innentüren	nicht bekannt. Ausführung:
Innenwände	Annahme: Fachwerk, Massiv- und/oder Leichtwandkonstruktionen.
Oberflächen:	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Annahme: Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt. Ausführung:
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen, nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG/OG	nicht bekannt. Ausstattung:
WC EG/OG	nicht bekannt. Ausstattung:
Heizung	nicht bekannt. Ausführung:
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	nicht bekannt.
Balkon:	EG: Flachdachbereich über dem Eingangsanbau.

Wärmeschutz, Annahmen Dach: um 2018.
Außenwand: vor 1980
Fenster: 2018

Augenscheinlich und nach Angabe nachträglichen Verbesserungen in Teilbereichen.

Durchgeführter Umbau
/ Modernisierung
2018

Angabe des Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:

Umfassende Modernisierung und Erneuerung in den Bereichen:

- Innenausbau
- Installationen Heizung, Sanitär, Elektro.
- Bäder
- Fenster, Haustür
- Dacheindeckung

Sonst sind keine Modernisierungen erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre betreffend.

Instandhaltung

Instandhaltungsstau mit Reparaturen und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfache (Außenwände mit geringem Wärmedämmstandard)
Teilbereiche mittel, teils besser.

5.4 Einzelgarage ist nicht vorhanden

5.5 B – Stallgebäude

Besichtigung:	Innenbesichtigung nur im Erdgeschoss.
Gebäudeart:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Baujahr um:	nicht bekannt, Annahme um/vor 1900.
Nutzung:	Lager- u. Abstellräume
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	EG, OG, DG.
Konstruktion	Holzfachwerkkonstruktion
Fassade:	sichtbares Holzfachwerk mit gemauerten Gefachen Wärmeschutz: ohne.
Dach	Satteldach, Ziegelhohlpfanneneindeckung.
Fenster u. Außentüren	Fenster: Holzelemente, einfachverglast. Außentür: Holzelement.
Tür/Tore:	Holztore, 2-flügelig, einfach.
Bodenbelag:	Beton und Natursteinbelag.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss.

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung:

Instandhaltung

Besonderheit:

Ein einfacher Garagenplatz wurde im EG eingerichtet.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.6 C - Geräte- Lagergebäude

Besichtigung:	Innenbesichtigung nur im Erdgeschoss, Zugang zum OG nicht gefahrlos möglich.
Gebäudeart:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Baujahr um:	nicht bekannt, Annahme um/vor 1900.
Nutzung:	Lager- u. Abstellräume
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	EG, OG, DG.
Konstruktion	Holzfachwerkkonstruktion
Fassade:	sichtbares Holzfachwerk mit gemauerten Gefachen Wärmeschutz: ohne.
Dach	Satteldach, Ziegelhohlpfanneneindeckung.
Fenster u. Außentüren	Fenster: Holzbrettluknen o.ä. Außentür: Holzelement, einfach.
Tür/Tore:	Holztore, 2-flügelig, einfach.
Bodenbelag:	Natursteinbelag.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.

Elektroinstallation Nicht vorhanden.

Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau größer, baujahrtypisches Erscheinungsbild.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.7 D,E,F – Pferdestall, ehemals Scheune und Stall, mit Durchfahrt

Besichtigung: Innenbesichtigung nur im Erdgeschoss, Zugang zum OG nicht sicher möglich.
Gebäudeart: Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Baujahr um: nicht bekannt, Annahme um/vor 1900.
Nutzung: E Pferdestall mit Pferdeboxen. Sattelkammer, D Pferdestall ohne Einbauten.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse: EG, OG, DG.
Konstruktion
Fassade: Holzfachwerkkonstruktion
Dach sichtbares Holzfachwerk mit gemauerten Gefachen Wärmeschutz: ohne.
Fenster u. Außentüren Satteldach, Ziegelhohlpfanneneindeckung.
Tür/Tore: Fenster: Holzelemente, einfachverglast, Holzbrettluknen o.ä. einfach.
Bodenbelag: Rolltor, Metalltor, 2-flügelig, teilverglast, einfach. Tür: Holzelement, einfach.
Sanitäreinrichtungen Beton, u.a., Strohauflage.
Elektroinstallation Wasseranschluss ist vorhanden.
vorhanden.

Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Augenscheinlich nicht signifikant modernisiert.
Einbau Pferdeboxen nachträglich, Datum nicht bekannt.
Einbau Sattelkammer aus Porenbetonmauerwerk, sehr einfach, nicht fachgerecht erstellt.
Instandhaltung Instandhaltungsstau, baujahrtypisches Erscheinungsbild.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.8 G - Pferdestall zu Gebäudeteil D

Besichtigung: Innenbesichtigung.
Gebäudeart: Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Baujahr um: nicht bekannt, Annahme um/vor 1900.
Nutzung: Pferdestall ohne Einbauten.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse: EG mit flach geneigtem Dach.
Konstruktion
Fassade: Massiv, Holzfachwerkkonstruktion u.a.
Dach Putz u.ä. Wärmeschutz: ohne.
Fenster u. Außentüren Pultdach flach geneigt, Wellplatteneindeckung, Faserzement, evtl. asbesthaltig, einfach.
Tür/Tore: Fenster: Holzelemente, einfachverglast, Holzbrettluknen o.ä. einfach.
Bodenbelag: Holzbrett Tor, einfach, sonst siehe Gebäudeteil H.
Sanitäreinrichtungen Massiver Boden o.ä. Strohauflage.
Elektroinstallation Wasseranschluss ist im Pferdestall gesamt vorhanden.
gesamt vorhanden.

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau, baujahrtypisches Erscheinungsbild.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.9 H - Pferdestall zu Gebäudeteil E

Besichtigung:	Innenbesichtigung.
Gebäudeart:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Baujahr um:	nicht bekannt, Annahme um/vor 1900.
Nutzung:	Pferdestall mit Einbauten.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	EG mit flach geneigtem Dach.
Konstruktion	Massiv, Holzfachwerkkonstruktion u.ä.
Fassade:	Putz, Plattenverkleidung. Wärmeschutz: ohne.
Dach	Pultdach flach geneigt, Wellplatten-/Trapezblecheindeckung o.ä., einfach.
Fenster u. Außentüren	Fenster: Metall-/Holzelemente, einfachverglast.
Tür/Tore:	Tor Metallrahmen mit Holzbrettfüllung, 2-flügelig, Holz-Schiebetor, einfach.
Bodenbelag:	Massiv, u.a., Strohauflage.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist im Pferdestall gesamt vorhanden.
Elektroinstallation	gesamt vorhanden.
Durchgeführte Umbauten/	
Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert. Einbau Pferdeboxen nachträglich, Datum nicht bekannt.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau, baujahrtypisches Erscheinungsbild. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.10 I - Lagergebäude

Besichtigung:	Innenbesichtigung EG.
Gebäudeart:	Kaltlager
Baujahr um:	nicht bekannt, Annahme vor 1950.
Nutzung:	Abstellen, Lager.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	EG, DG.
Konstruktion	Massiv, Holzfachwerkkonstruktion u.ä.
Fassade:	Sichtmauerwerk. Wärmeschutz: ohne.
Dach	Pultdach, Ziegelseindeckung, einfach.
Fenster u. Außentüren	Fenster: Holzelemente, einfachverglast.
Tür:	Stahlelement, einfach.
Bodenbelag:	Massiv, Beton o.ä.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Elektroinstallation	vorhanden.
Durchgeführte Umbauten/	
Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau, baujahrtypisches Erscheinungsbild. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nebengebäude: baujahr- u. nutzungstypische sehr einfache Ausstattung.

5.11 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

A – Wohngebäude:

- Nordfassade mit großflächigen Putzabplatzungen der Gefache im OG.

- Flachdach über dem Eingangsanbau: fehlende Dachrinne, Dachabschluss ist sanierungsbedürftig, evtl. Abdichtung Flachdach erforderlich.
- B+C Stall und Lagergebäude
- Dacheindeckung wirkt überaltert aber soweit erkennbar noch funktional. Einordnung RND.
- F – Durchfahrtbereich Pferdestall
- Tor zum Hof, Drahtverglasung gesprungen u. erneuerungsbedürftig.
- Einfriedung Straßenseitig:
 - Staketenzaun aus Metall ist stark korrodiert, mindestens sanierungs- oder erneuerungsbedürftig. Zusätzlich sind die Nebengebäude gesamt in einem ursprungsähnlichen und einfachen baulichen Zustand. Dieser Zustand wird der Einordnung der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere, teils bessere Ausstattung (Verblendmauerwerk u.ä.), Teilbereiche einfacher Standardstufe im Mittel um 2,7

Nebengebäude B bis I: gesamt einfache Ausstattung, baujahr- u. nutzungstypisch.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: überwiegend modernisiert, um 13,5 Punkte ModPkt-Modell

Nebengebäude gesamt B bis I: nicht modernisiert.

5.12 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: mittel

5.13 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße 9, Flur 1, Flurstück 11

Nutzung, Bebauung: Resthof: Wohnbauland bebaut mit Wohn- u. Nebengebäuden, Grünlandfläche

Teilbereich Wohnbauland innerhalb d. Ortsbereichs gem. §34 BauGB:

Resthofanlage:

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

Öffentliche Anschlüsse:

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

Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt direkt vom öffentlichen Bereich: Kirchstraße.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, kein bedeutsam abfallendes Gelände oder sonstige auffallende Höhenunterschied.

Befestigung	Zufahrt Hofbereich mit Natursteinpflaster, teils überwachsen, uneben. ausreichend möglich.
Einstellplätze	Östlicher Straßenbereich mit Metall-Staketenzaun, 2-flügeliges Tor. Sandsteinmauer um 1,80m hoch in Teilbereich.
Einfriedung	
Terrasse	Bereich vor dem Eingang befestigt mit einfacher Überdachungskonstruktion. siehe Nebengebäude.
Gartengebäude u.a.	
Garten/Grünfläche	Östlicher Hofbereich ohne Gartenanlage mit Rasen, Baum- und Buschbewuchs.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt.

Teilbereich Landwirtschaftsfläche: Grünland im Außenbereich gem. §35 BauGB:

Pferdeauslaufbereiche mit Gatter/Paddock, teils bebaut mit Unterständen: 4 Auslaufbereiche genutzt zur Pferdehaltung, umzäunt mit 2 baulich erstellten Unterständen im westlichen Grundstücksbereich.	
Öffentliche Anschlüsse: ohne eigene Anschlüsse.	
Zufahrt	Westlicher Bereich unbefestigte Zufahrtmöglichkeit, Wegbereich auf dem Grundstück zu den Nebengebäuden.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum angrenzenden Grundstücksbereich.
Befestigung	Auslaufbereich mit Sand, Filzschnipsel o.ä. befestigt.
Einfriedung	Teilbereiche (1,3) mit einfacherem Elektrozaun mit Holzpfosten o.ä. Bereich 2 Reitplatz (mittlere Lage) mit Betonaufkantung u. Stahlrohr-Zaunkonstruktion.
Gebäude o.ä.	2 Pferdeunterstände in Holzstützenkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach mit Trapezblecheindeckung, (Größe BxL ca. 3x4,5m und 5,90x12,0m)
Grünfläche	Kein bedeutsamer Baumbewuchs vorhanden.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.

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

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Breite/m	BGF,m ²	Summe BGF,m ²
A - Wohnhaus				
Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00	
Erdgeschoß	11,58	12,40	143,59	
	2,00	7,29	14,58	158,17
Obergeschoss	11,58	12,40	143,59	143,59
Dachgeschoß	11,58	12,40	143,59	143,59
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-14,36
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	431,00
B - Stall mit Garage				
Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00	
Erdgeschoß	11,58	9,50	110,01	110,01
Obergeschoss	11,58	9,50	110,01	110,01
Dachgeschoß	11,58	12,40	143,59	143,59
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-14,36
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	349,25
C - Geräte, Lager				
Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00	
Erdgeschoß	10,00	7,00	70,00	70,00
Obergeschoss	10,00	7,00	70,00	70,00
Dachgeschoß	10,00	7,00	70,00	70,00
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-7,00
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	203,00
D-Scheune/Pferdestall,E-Durchfahrt,F-Pferdestall				
Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00	
Erdgeschoß	(28,95+27,95):2			
	28,45	11,80	335,71	335,71
Obergeschoss	28,45	11,80	335,71	335,71
Dachgeschoß	28,45	11,80	335,71	335,71
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-33,57
			BGF =	973,56
G - Pferdestall in Verbindung mit D				
Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00	
Erdgeschoß	9,20	8,70	80,04	80,04
Dachgeschoß, Pultdach H.unter 2,00m				0,00
nicht anrechenbar da nicht nutzbar, reine Dach-/Fachwerkstruktur				
			BGF =	80,04

H - Pferdestall

Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00
Erdgeschoß	18,75	10,00	187,50
Dachgeschoß, Pultdach H. unter 2,00m			0,00
nicht anrechenbar da nicht nutzbar, reine Dach-/Fachwerkkonstruktion			
		BGF =	187,50

I - Lager

Kellergeschoß		nicht unterkellert	0,00
	(5,0+4,0):2		
Erdgeschoß	4,50	5,50	24,75
Dachgeschoß	4,50	5,50	24,75
DG: Abschlag, da ohne Drempel.	x	0,10	-2,48
		BGF =	47,03

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

- Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
 Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche Einfamilienhaus					
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²
1	Erdgeschoß				
1.01	Flur	2,30	9,71	22,33	
		4,30	1,20	5,16	27,49
1.02	Schlafzimmer	4,10	6,33	25,95	25,95
1.03	Speisekammer	2,00	2,95	5,90	5,90
1.04	Küche	4,60	3,07	14,12	14,12
1.05	Bad	2,16	2,57	5,55	5,55
1.06	Abstellen	2,77	2,57	7,12	7,12
1.07	Wohnzimmer 1	5,05	3,56	17,98	17,98
1.08	Wohnzimmer 2	5,05	4,45	22,47	
		4,18	2,00	8,36	
	Erdgeschoß				30,83
					134,95
					134,95

2. Obergeschoß

Die Obergeschoßfläche ergibt sich aus der ermittelten Erdgeschoßfläche, abzüglich dem Flachdachbereich über dem Eingangsanbau. 134,95

Die Fläche wird ermittelt mit:

6,68	x	2,00	-13,36
Obergeschoß			121,59

3. Dachgeschoß

Nicht ausgebaut nach Angabe des Beteiligten i.d.Verfahren

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde wird diese Angabe unbestätigt in die Berechnung übernommen.

Von außen ist erkennbar, dass Dachflächenfenster und ein Fensterelement im Giebel eingebaut wurden, die zum Ausbau genutzt werden können.

Dachgeschoß	0,00
-------------	------

	Zusammenstellung Wohnflächen	<u>m²</u>
1	Erdgeschoss	134,95
2	Obergeschoss	121,59
3	Dachgeschoss	0,00
	Summe:	<u>256,54</u>
	gerundet	<u>256,50</u>

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 256,50 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ohne örtliches Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

Nutzflächen der Nebengebäude

Da die oberen Geschosse nicht begangen werden konnten und sie in Teilbereichen geschlossene Bodenkonstruktion vorhanden sind, werden zum Überblick nur die jeweiligen Erdgeschossflächen grob ermittelt.

Geschoss Länge,m	Breite/m	Fläche,m ²	Fläche,m ²
B - Stall mit Garage			
Erdgeschoss	11,58	9,50	110,01
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>93,51</u>
Nutzfläche EG ca.:			<u>93,51</u>

C - Geräte, Lager

Erdgeschoss	10,00	7,00	70,00	
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>59,50</u>	
Nutzfläche EG ca.:			<u>59,50</u>	

D-Scheune/Pferdestall,E-Durchfahrt,F-Pferdestall

Erdgeschoss	28,45	11,80	335,71	
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>285,35</u>	
Nutzfläche EG ca.:			<u>285,35</u>	

G - Pferdestall in Verbindung mit D

Erdgeschoss	9,20	8,70	80,04	
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>68,03</u>	
Nutzfläche EG ca.:			<u>68,03</u>	

H - Pferdestall

Erdgeschoss	18,75	10,00	187,50	
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>159,38</u>	
Nutzfläche EG ca.:			<u>159,38</u>	

I - Lager

Erdgeschoss	4,50	6,60	29,70	
Abzuglich Wandanteile u.ä., pauschal Faktor :		0,85	<u>25,25</u>	
Nutzfläche EG ca.:			<u>25,25</u>	

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Resthof mit Einfamilienhaus, Reitstall- und Lagergebäude und Landwirtschaftsfläche mit Pferdekoppeln. Letzte Nutzung als „Reit- und Pensionsstall“
Zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht mehr gewerblich genutzt, Leerstand.
Seit wann die gesamte Anlage nicht mehr genutzt wird ist nicht bekannt. Auch Angaben zu Mieten, Pachten o.a. Angaben zu erzielten Erträgen wurden durch die Beteiligten nicht gemacht.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein mittlere bis bessere Wohnlage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Abkürzungen:

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND=a \times Alter^2 \cdot GND - b \times Alter + c \times GND$
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: Alter:GND x100%. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND= GND - Alter$.

A - Einfamilienhaus

Annahme: Baujahr um/vor 1900, Alter älter 80 Jahre,
DWG 80 Jahre, RND ca. 40 Jahre im Mittel

B - Stallgebäude

Annahme: Baujahr um/vor 1900, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

C – Geräte/Lager (Stallgebäude)

Annahme: Baujahr um/vor 1900, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

D,E,F- Pferdestall mit Durchfahrt

Annahme: Baujahr um/vor 1900, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

G – Pferdestall zu D

Annahme: Baujahr um/vor 1900, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

H – Pferdestall zu E

Annahme: Baujahr um 1965, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

I – Lager

Annahme: Baujahr vor 1950, Alter älter 40 Jahre,
DWG 40 Jahre, RND ca. 6 Jahre im Mittel

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

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021
 Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Gebäude : Einfamilienhaus			
Baujahr:	um 1900, 2018 Modernisiert Alter rd.:	älter 80	Jahre
Mod. Bauahr gewählt:	Mod. Alter	40	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.			
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)			
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.	Bauteile gesamt o. nur teilweise
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2018
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2	überwiegend modernisiert nach Angabe
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	
Summe:	20	13,5	

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

Nebengebäude: Stall, Lager, B bis I

Für die Nebengebäude gilt der gleiche Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich durchgeführt.

Da für Resthofstellen u.ä. Auswertungen vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl in diesem Bewertungsfall (siehe Begründung Vergleichswertverfahren) nicht vorliegen und das Ertragswertverfahren, das sonst führend angewendet werden könnte, aufgrund des baulich vernachlässigten Zustands, augenscheinlich längerem Leerstand und weiterer bedeutsamer Umstände nicht durchgeführt. (siehe Erläuterung nachfolgend)

Das Sachwertverfahren berücksichtigt in diesem Bewertungsfall am ehesten die vorliegenden Besonderheiten, auch wenn der erforderliche Marktansatzfaktor nur fiktiv ermittelt werden konnte.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall um eine ertragsorientierte Konzeption, zuletzt genutzt als Reit- und Pensionsstall.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des äußereren Anscheins und vorliegenden Angaben angenommen, dass seit längerer Zeit eine gewerbliche Nutzung nicht mehr betrieben wird.
 Seit wann die gesamte Anlage nicht mehr genutzt wird ist nicht bekannt. Auch Angaben zu Mieten, Pachten o.a. Angaben zu nachhaltig erzielten Erträgen wurden durch die Beteiligten nicht übermittelt.

Als Besonderheit ist dringend zu berücksichtigen, dass nach Auskunft des Landkreises Helmstedt, für das Grundstück: Kirchstraße 9, 38462 Grafhorst. ein Vorgang hinsichtlich baurechtswidriger Zustände anhängig ist.

Der hintere, an die Hofstelle angrenzende Grundstücksteil befindet sich vollständig im Außenbereich im Sinne §35 Baugesetzbuch (BauGB). Die dort befindlichen baulichen Anlagen (Reitplatz, Unterstände Einfriedung) wurden ohne Baugenehmigung errichtet. Die erforderliche landwirtschaftliche Privilegierung muss nachgewiesen werden, ansonsten wäre ein Rückbau der baulichen Anlagen erforderlich.

Da aktuell die Nutzung des westlichen Grundstücksbereichs durch die genehmigende Baubehörde als unzulässig eingestuft wird, fehlt die Grundlage für nachhaltig zu erzielende Erträge, in Verbindung mit dem bestehenden Nutzungskonzept.

Somit sind nach sachverständiger Einschätzung, nachhaltig zu erzielende Erträge aktuell nicht sicher einzuschätzen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt,

Für Resthofstellen, Reitanlagen u.ä. liegen keine Auswertungen vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vor. Auch die Gebäudekonstellation, Nutzungskonzept und das behördliche Verfahren und somit nicht gesicherte Nutzung in der bestehenden Form, erschweren die Vergleichbarkeit.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards
 Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen
 Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Hallenhäuser																		
Gebäudeart, Gruppenweise	Einzelgebäude nicht ausgebaut					Einzelgebäude leicht ausgebaut					Platzgebäude oder leicht geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Grundrissart																		
Freistehende Einfamilienhäuser	1,01	655	725	800	1.000	1.200	125	350	400	450	1.280	1,02	725	760	800	1.080	1.340	
Doppel- und Reihenhäuser	2,01	615	685	750	815	1.000	1.225	315	370	425	500	2.000	685	725	800	1.020	1.275	
Hallenwohnhäuser	2,01	615	685	750	815	1.000	1.225	400	510	675	840	2.000	620	650	700	820	1.020	
Klein-, Ein-, Doppelhäuser											Platzgebäude nicht ausgebaut					Platzgebäude oder leicht geneigtes Dach		
Grundrissart											1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser	1,11	855	925	1.000	1.035	1.200	1.125	570	625	725	820	1.100	1,12	925	975	1.000	1.025	1.255
Doppel- und Reihenhäuser	2,11	815	885	950	1.015	1.180	2.125	525	585	685	820	1.000	2,12	825	855	900	1.025	1.235
Hallenwohnhäuser	3,11	875	940	1.025	1.065	1.210	3.125	665	725	840	925	3.115	525	585	625	740	1.130	
Einfamilienwohngebäude											Doppelgebäude nicht ausgebaut					Doppelgebäude oder leicht geneigtes Dach		
Grundrissart											1	2	3	4	5			
Einzelgebäude	1,21	700	775	1.000	1.315	1.515	1.250	685	685	745	800	1.125	1,24	700	725	1.185	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2,21	700	775	1.000	1.140	1.425	2.250	653	615	700	825	1.100	2,23	653	685	1.105	1.325	1.470
Hallenwohnhäuser	3,21	805	770	825	1.065	1.235	3.225	615	675	1.025	1.200	3.225	810	480	1.025	1.260	1.960	
Kleinfamilienwohngebäude											Doppelgebäude leicht ausgebaut					Doppelgebäude oder leicht geneigtes Dach		
Grundrissart											1	2	3	4	5			
Einzelgebäude	1,21	725	800	875	1.100	1.300	1.225	680	680	765	825	1.100	1,25	705	870	1.025	1.200	1.715
Doppel- und Reihenhäuser	2,21	675	750	825	1.040	1.300	2.275	640	640	745	800	1.100	2.20	725	850	940	1.150	1.415
Hallenwohnhäuser	3,21	625	700	815	1.075	1.215	3.225	545	625	865	985	1.100	3.225	600	700	830	1.060	1.525
Nicht überbautes nicht unterkellert											Doppelgebäude nicht ausgebaut					Doppelgebäude oder leicht geneigtes Dach		
Grundrissart											1	2	3	4	5			
Einzelgebäude	1,21	725	800	875	1.100	1.300	1.225	680	680	765	825	1.100	1,25	705	870	1.025	1.200	1.715
Doppel- und Reihenhäuser	2,21	675	750	825	1.040	1.300	2.275	640	640	745	800	1.100	2.20	725	850	940	1.150	1.415
Hallenwohnhäuser	3,21	625	700	815	1.075	1.215	3.225	545	625	865	985	1.100	3.225	600	700	830	1.060	1.525

* 100-150% der tatsächlichen Baukosten je Mauerstein 11,50,-

** 100-150% der tatsächlichen Baukosten je Mauerstein 11,50,-

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ: 1.32 ohne KG, EG, OG, DGo, Ausbau	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	15	8				23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		7	4			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung			9			9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	15	26	59	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	620	690	790	955	1190
Standardstufe im Mittel rd.:		2,7			

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.32	
Baujahr:	um 1900, 2018 mod.	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	620	15	0,15	93
2	690	26	0,26	179
3	790	59	0,59	466
4	955	0	0,00	0
5	1190	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	739

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B	Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart:	Stall, ehemals um 1900	Typ:	18.5	
Baujahr:		GND,Jahre:	40	Land. Mehrzweckhalle
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3 Abschlag	230 für einfache Bauweise, ohne Ausbau	75 pauschal	0,75	173
Herstellungskosten:				173

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	C	Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart:	Stall, ehemals um 1900	Typ:	18.5	
Baujahr:		GND,Jahre:	40	Land. Mehrzweckhalle
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3 Abschlag	230 für einfache Bauweise, ohne Ausbau	75 pauschal	0,75	173
Herstellungskosten:				173

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	D,E,F	Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart:	Pferdestall um 1900	Typ:	18.5	
Baujahr:		GND,Jahre:	40	Land. Mehrzweckhalle
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3 Abschlag	230 für einfache Bauweise, geringer Ausbau	85 pauschal	0,85	196
Herstellungskosten:				196

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung			Gemäß NHK 2010	
Gebäude: G		Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart: Pferdestall o.Ausbau		Typ: 18.5		Land. Mehrzweckhalle
Baujahr: um 1900		GND,Jahre: 40		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	230	85	0,85	196
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				196

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung			Gemäß NHK 2010	
Gebäude: H		Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart: Pferdestall		Typ: 18.5		Land. Mehrzweckhalle
Baujahr: 1965		GND,Jahre: 40		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	230	85	0,85	196
Abschlag	für einfache Bauweise, geringer Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				196

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung			Gemäß NHK 2010	
Gebäude: I		Entspricht am ehesten dem ausgewählten Typ der NHK		
Gebäudeart: Lager		Typ: 16.1		Land. Mehrzweckhalle
Baujahr: vor 1950		GND,Jahre: 40		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	350	75	0,75	263
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				263

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

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage: NHK 2010, Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude		A - Einfamilienhaus	B - ehem.Stall
Konstruktion		Fachwerk u. massiv	Fachwerk., teils massiv.
Geschosse		EG,OG,DG o.Ausbau	EG,OG,DG
Nutzungsart		1 Wohnung	Lager/abstellen, 1 Garage
Baujahr - Ursprung		um 1900, 2018 modern.	um 1900
Alter	Jahre	älter 80	älter 40
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	40
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:		40	6

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etw a:	1.32	18.5 Lw . Mehrzweckhal.
Standardstufe	im Mittel ca.:	2,7 Absch. einfache Ausstg
BGF / m²		431,00 349
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	739 230
Anpassung:	1	739 173
Standardstufe	einfacher Standardstufe 3	3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 =	1,847 1,847
wohnen		
Summe:	587.888	111.596
Abzüglich Altersschwerminderung	RND/GND	40/80 6/40
Abschreibung linear, Angabe in %		50,00 85,00
entspricht	Faktor :	0,50 0,15
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Altersschwermind.		293.944 16.739
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal	0 0
Summe		293.944 16.739
Vorläufiger Gebäudesachwert		293.944 16.739

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude	C - Geräte,Lager	D,E,F	
Konstruktion	Fachwerk,, teils massiv.	Fachwerk,, teils massiv.	
Geschosse	EG,OG,DG	EG,OG,DG	
Nutzungsart	Lager, abstellen o.Ausbau	Pferdestall mit Durchfahrt	
Baujahr -Ursprung	um 1900	um 1900	
Alter Jahre	älter 40	älter 40	
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	40	40	
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:	6	6	

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:	18.5 Lw. Mehrzweckhal.	18.5 Lw . Mehrzw eckhal.
Standardstufe im Mittel ca.:	.Absch. einfache Ausstg	.Absch. einfache Ausstg
BGF / m ²	203,00	974
Kostenkennwert €/m ²	230	230
Anpassung: Faktor: 1	173	196
Standardstufe einfacher Standardstufe 3	3, zusätzl. Abschlag	3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex 2010 = 100 /4.2024 =	1,847	1,847
w ohnen		
Summe:	64.865	352.440
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND	6/40	6/40
Abschreibung linear, Angabe in % entspricht Faktor :	85,00	85,00
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin	0,15	0,15
Zuzüglich besonderer Bauteile Pauschal	9.730	52.866
Summe	9.730	52.866
Vorläufiger Gebäudesachwert	9.730	52.866

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude	G - Pferdestall	H - Pferdestall	
Konstruktion	Fachwerk,, teils massiv.	Fachwerk,, teils massiv.	
Geschosse	EG, Pultdach	EG, Pultdach	
Nutzungsart	Pferdestall zu D, o.Ausbau	Pferdestall, geringer Ausbau	
Baujahr -Ursprung	um 1900	1965	
Alter Jahre	älter 40	älter 40	
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	40	40	
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:	6	6	

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:	18.5 Lw. Mehrzweckhal.	18.5 Lw . Mehrzw eckhal.
Standardstufe im Mittel ca.:	.Absch. einfache Ausstg	.Absch. einfache Ausstg
BGF / m ²	80,04	188
Kostenkennwert €/m ²	230	230
Anpassung: Faktor: 1	196	196
Standardstufe einfacher Standardstufe 3	3, zusätzl. Abschlag	3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex 2010 = 100 /4.2024 =	1,847	1,847
w ohnen		
Summe:	28.975	67.877
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND	6/40	6/40
Abschreibung linear, Angabe in % entspricht Faktor :	85,00	85,00
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin	0,15	0,15
Zuzüglich besonderer Bauteile Pauschal	4.346	10.182
Summe	4.346	10.182
Vorläufiger Gebäudesachwert	4.346	10.182

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude		I - Lagergebäude	
Konstruktion		Massivkonstruktion	
Geschosse		EG,DG, Pultdach	
Nutzungsart		Lager,abstellen	
Baujahr -Ursprung	Annahme wenn nicht bekannt		vor 1950
Alter	Jahre		älter 40
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			40
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:	Einschätz.SV:Anpass. er		10

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:	Standardstufe	im Mittel ca.:	16.1 Kaltlager
BGF / m ²			3, zusätzl. Abschlag
Kostenkennwert €/m ²		Faktor:	40
Anpassung:		1	350
Standardstufe einfacher Standardstufe 3			263
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 =	1,847	3, zusätzl. Abschlag
			1,847
		w ohnen	
Summe:			19.406
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND			10/40
Abschreibung linear, Angabe in % entspricht Faktor :			75,00
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin =			0,25
Zuzüglich besonderer Bauteile Pauschal			4.852
Summe			0
Vorläufiger Gebäudesachwert			4.852

9.2.1 Sachwert Betriebseinrichtung/Einbauten Pferdeboxen

Betriebseinrichtung/Einbauten Pferdeboxen

Grundlage der Bewertung:

Angabe zu den Einbauten durch die Beteiligten:

Es liegen keine Angaben vor zu den Anschaffungskosten, Alter u.a.

Pauschale Einschätzung durch den Sachverständigen, im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung und deren üblichen Möglichkeiten und Umfang.

Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt. Es wird unbestätigt von einer altersgemäßen Funktionstüchtigkeit ausgegangen. Eine grundsätzliche Überprüfung aller angenommenen Angaben und Werte wie Anzahl, Funktionalität u.a. wird angeraten.

Pferdeboxen

Pferdestall Gebäudebereiche E und H.

Nutzfläche abzüglich Sattelkammer rd. 259 m²

Anzahl der Pferdeboxen.

Fläche je Box ca. 12 m², abzüglich Gangbereich ergibt überschlägig um 20 Boxen.

Bestehend aus Stahlrahmenkonstruktion, in Teilbereichen/Frontseite mit Holzfüllung.

Baujahr Einbau: wurde nicht bekanntgegeben.

Alter: nicht bekannt.

GND ca. 30 Jahre, RND geschätzt ca. 9 Jahre. (Modell ImmoWertV)

Entspricht Altersminderung/Abschreibung linear rd. -70%.

Berechnung:

Preis je Box: angenommen, auf Grundlage ähnlicher Ausführung ca. 1.800 Euro.

20 Boxen (Front u. Seitenteil) x 1.800 Euro, abzüglich 70% Alterswertminderung = 10.800 Euro,

Alterswertgeminderter Sachwert entspricht: rd. 10.800 Euro.

Marktanpassungsabschlag gem. ImmoWertV 2021 erforderlich.

Gewählter Abschlag: pauschal 20% für eingeschränkte Verkäuflichkeit.

Sachwert der Pferdeboxen, alterswertgemindert mit Marktanpassung wurde ermittelt mit:

10.800 – 20% = 8.650, gerundet **8.700 Euro.**

9.2.2 Sachwert Außenlage westliche Landwirtschaftsfläche/Grünland

1 Südlicher unterer Bereich, Einzäunung

Fläche	20,00	20,00	400,00		
	m	Kosten,m	Kosten ges.	Abzug Alter	Summe
Elektroza	80,00	18,00	1.440	0,30	432
Tor	1,00	150,00	150,00	0,30	45
Sachwert, alterswertgemindert					477

2. Mittlerer Bereich

Reitplatz, eingezäunt

Fläche	20,00	40,00	800,00		
	m	Kosten,m	Kosten ges.	Abzug Alter	Summe
Zaun,höl	120,00	70,00	8.400	0,30	2.520
Tor	1,00	150,00	150,00	0,30	45
Sachwert, alterswertgemindert					2.565

3. Pferdeauslauf/

Tagesauslauf	20,00	30,00	600,00		
Elektrozaun eingezäunt.					
Pferdeur	5,90	12,00	70,80		
Fläche	20,00	30,00	600,00		
	m	Kosten,m	Kosten ges.	Abzug Alter	Summe
Elektroza	100,00	20,00	2.000	0,30	600
Tor	1,00	150,00	150,00	0,30	45
Unterst.!	70,80	130,00	9.204	0,50	4.602
Sachwert, alterswertgemindert					5.247

4 Nördlicher Auslauf

Elektrozaun	20,00	40,00	800,00		
Pferdeur	3,00	4,50	13,50		
Elektrozaun eingezäunt.					
Fläche	20,00	30,00	600,00		
	m	Kosten,m	Kosten ges.	Abzug Alter	Summe
Elektroza	100,00	20,00	2.000	0,30	600
Tor	1,00	150,00	150,00	0,30	45
Untersta	13,50	185,00	2.498	0,50	1.249
Sachwert, alterswertgemindert					1.894

Kostenzusammenstellung

		Fläche ca.,m ²	Sachwert	
1	Südlicher unterer Bereich, Einzäunung			
	Pferdeauslauf/	20,00	20,00	400,00
				477
2.	Mittlerer Bereich			
	Reitplatz, eingezäunt	20,00	40,00	800,00
				2.565
3.	Pferdeauslauf/			
	Tagesauslauf	20,00	30,00	600,00
				5.247
4	Nördlicher Auslauf			
	Pferdeauslauf	20,00	40,00	800,00
				1.894
				10.183

Sachwert, alterswertgemindert ohne Marktanpassung gesamt rd. 10.200 Euro

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		
	Grundbuch Blatt	Grafhorst 1264
Nutzungsart: Wohnbaufläche mit Grünland im Außenbereich §34 und §35 BauGB	Laufende Nummer Flurstück Größe, m ²	1 11 7.460
Erforderliche Unterteilung in Wohnbauland und Landwirtschaftsfläche gemäß §34 und §35 BauGB (zuvor im Gutachten detailliert erläutert)		

Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	11	145.739
1A	Bodenrichtwert, €/m ² Wohnbauland	75 MD	
1B	Bodenrichtwert, €/m ² Lw -Fläche, Grünland	1,20	
2	Bauliche Außenanlagen	Verweis auf 11.	
2.1	Wohnbauland		12.000
2.2	Grünland mit Pferdeauslauf, Paddock u.a.		10.200

3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	A - Einfamilienhaus, Fachwerkkonstruktion	NHK Typ 1.32	293.944
3.1.2	B - Ehemals Stall	NHK Typ 18.5	16.739
3.1.3	C - Geräte, Lager	NHK Typ 18.5	9.730
3.1.4	D, E, F - Pferdestall mit Durchfahrt	NHK Typ 18.5	52.866
3.1.5	G - Pferdestall zu Pferdestall D	NHK Typ 18.5	4.346
3.1.6	H - Pferdestall, Anbaubereich eingeschossig	NHK Typ 18.5	10.182
3.1.7	I - Lagergebäude	NHK Typ 16.1	4.852
3.1.8	Garage	nicht vorhanden	
3.1.9	Nebengebäude	siehe Gebäude B-I	

4	Einbauten, Betriebseinrichtung		
4.1	Pferdeboxen	pauschal	8.700
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		569.298

Marktanpassungsfaktor :	1,04	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		591.965

4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :	
4.1	Mängel und Schäden	-15.000
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung :	rd. 576.965

4.2	Wagnisabschlag Wohnhaus nur Außenbesichtigung ermöglicht! Ausstattung, Mängel, Schäden u.a. können nicht sicher eingeschätzt werden. Die Flächenangaben basieren auf alten Plänen aus der Bauakte. Eine Wohnflächenberechnung lag auch in der Bauakte nicht vor. Bestandspläne zum aktuellen Bestand nach Modernisierung 2018 liegen nicht vor. Nebengebäude konnten nur eingeschränkt jeweils nur im EG besichtigt werden. Westliche Grünlandfläche im Außenbereich bebaut: Unklare Genehmigungssituation, laufendes Verfahren, Abbruch der baulichen Einrichtungen ist aktuell gefordert. Nachweis der Privilegierung dringend erforderlich.	
	Abschlag begründet wie vor beschrieben, nach sachverständiger	
	Faktor Wagnisabschlag in % rd. 0,95	
	Sachwert mit Marktanpassung : 576.965	548.117
	Sachwert gesamt mit Wagnisabschlag:	548.117

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

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

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Helmstedt:

Auswertung für Resthöfe, gewerbliche Nutzungen, Mehrfamilienhäuser oder sonstige Mischnutzungen im Bereich des Landkreises Helmstedt sowie in anderen Landkreisen, liegen bei den Gutachterausschüssen bzw. in den Grundstücksmarktdaten nicht vor.

Marktanpassungsfaktor mit fiktiven Korrekturfaktoren nach sachverständiger Einschätzung werden nachfolgend aufgeführt:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung liegt nur für Wohnnutzungen/Ein- Zw eifamilienhäuser vor. Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten werden in Anlehnung an veröffentlichte Werte für Wohngebäude, sachverständlich eingesetzt.		
. Bodenrichtwert	75 MD	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	569.298	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:	1,00	Einschätzg.SV
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,15	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,93	
. Umrechnungskoeff. Standardst-Wohnhaus:	1,15	Einschätzg.SV
. Umrechnungskoeff. Standardst-Nebengeb.:	0,85	Einschätzg.SV
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,04	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

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

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Mängel und Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Reparaturen u.ä. um die eingeschätzte RND zu erlangen)

A – Wohngebäude:

- Nordfassade OG: großflächige Putzabplatzungen der Gefache. Sanierungsbedarf 12.000,-
- Flachdach über dem Eingangsanbau: fehlende Dachrinne, Dachabschluss ist sanierungsbedürftig, evtl. Abdichtung Flachdach erforderlich. 1.500,-

B+C Stall und Lagergebäude

- Dacheindeckung wirkt überaltert aber soweit erkennbar noch funktional. Einordnung RND.

F – Durchfahrtbereich Pferdestall

- Tor zum Hof, Drahtverglasung gesprungen u. erneuerungsbedürftig. 500,-

Einfriedung Straßenseitig:

- Staketenzaun aus Metall ist stark korrodiert, mindestens sanierungsbedürftig. 1.000,-

Zusätzlich sind die Nebengebäude gesamt in einem ursprungsähnlichen und einfachen baulichen Zustand. Dieser Zustand wird der Einordnung der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 15.000 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder

Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

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

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden.
Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9. Sachwertermittlung Betriebseinrichtung Pferdeboxen.

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

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

Ifd. Nr. 1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße 9, Flur 1, Flurstück 11

Nutzung, Bebauung: Resthof: Wohnbauland bebaut mit Wohn- u. Nebengebäuden, Grünlandfläche
Erforderliche Unterteilung:

1. Teilbereich Wohnbauland innerhalb d. Ortsbereichs gem. §34 BauGB:

Resthofanlage:

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 12.000 Euro.**

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

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

2. Teilbereich Landwirtschaftsfläche: Grünland im Außenbereich gem. §35 BauGB:

Pferdeauslaufbereiche mit Gatter/Paddock, teils bebaut mit Unterständen:

4 Auslaufbereiche genutzt zur Pferdehaltung, umzäunt mit 2 baulich erstellten Unterständen im westlichen Grundstücksbereich.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache bis mittlere nutzungstypische Anlage.

Pauschal rd.: 10.200 Euro. (Ermittelt im Detail unter 9.2.2)

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

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

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 =

1. Wohnbaufläche: **mittlere Lage 75,--€/m²** für MD, einschl. Erschließung.
1. Landwirtschaftsfläche: Grünland **mittlere Lage 1,20 €/m²**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	nicht vorhanden
Bebauungsplan:		
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:	=	W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	7460 m ² : 1826 m ² Gebäude- und Freifläche und 5.634 m ² Grünland

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

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

B02

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

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

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe: unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 9. Sachwertermittlung.

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert				
Unterteilung unterschiedliche Nutzungenarten, Grundlage BauGB §34 und §35				
Grundbuch:	Grafhorst		Blatt:	1264
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Grafhorst	
Flur	1	Flurstück	11	
Nutzung B-Plan	wohnen Beurlg. n. BauGB §34 u. §35	Größe Bebauung	7460 m ²	Von Haus, Nebengebäude
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläut.
Unterteilung erforderlich gemäß tatsächlicher Nutzung und Flurstucksnachweis				
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				
Wohnbauland	östlicher Bereich, innerorts §34BauGB, 1826 m ²	=	75 MD	€/m ²
Grünland	westlich im Außenbereich §35BauGB, , 5634 m ²	=	1,20	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	27.11.2024	x 1,00	B01
Bewertungsgrundstück				
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				Erläut.
Lage	mittel	mittel	x 1,00	
Fläche (m ²)	gesamt	7.460	x siehe 4.	B03
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktdaten soweit Auswertung vorhanden			

4. Wohnbauland

Wohnbauland	östlicher Bereich, innerorts §34BauGB:	=	1.826	m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	75,00	€/m ²
Art der Nutzung	MD	x W	x 1,00	
Vollgeschosse		2	x 1,00	
Bauweise	nicht ausgewiesen	lageüblich	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
Anpassungsfaktor gesamt :		x 1,00		
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		= 75	€/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	Euro	-	0,00	
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 75,00	€/m ²	

5. Grünland (Landwirtschaftsfläche)

Grünland	westlich im Außenbereich §35BauGB, , 5634 m ²	=	5.634	m ²
Entwicklungsstufe	Land- u. Forstwirtschaft	x	1,20	€/m ²
Art der Nutzung		x Grünland	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
Umrechnungskoeffizient gem.G.-Marktdaten:	Ortsrandlage LK Helmst	x	1,30	
Anpassungsfaktor gesamt :		x 1,30		
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 1,56	€/m ²	

6.. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Grundstücksfläche gesamt :	=	7.460	m ²
Grundstücksfläche unterteilt in :			
Wohnbauland ohne Einschränkung	BRW €/m ²	= 1.826	m ²
Berech. m ² x BRW =	75,00	= 136.950	
Wohnbauland ohne Einschränkung	BRW €/m ²	= 5.634	m ²
Berech. m ² x BRW =	1,56	= 8.789	
Bodenwert	Wohnbauland	= 136.950	
Bodenwert	Grünland	= 8.789	
Bodenwert gesamt :	=	145.739	Euro

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

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

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

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

Mitteilung des Amtsgerichtes Helmstedt:

„In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.“

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Grafhorst, Flur 1, Flurstück 11

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„Für das o.g. Grundstück ist zu Gunsten einer Baulast eingetragen.

Baulistenblatt Nr. 22, Grundstück Grafhorst, Flur 1, Flurstück 10.

Art der Baulast: Grenzbaulast gem. §8 Abs.2 NBauO).

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, da nicht einschränkend oder bedeutsam werterhöhend eingeschätzt für die Nutzung des Grundstücks. Weiterhin Anpassungen in den eingesetzten Werten Lage, BRW u.ä. pauschal enthalten.

Eine zusätzliche Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur eingeschränkte Innenbesichtigung der Gebäude möglich!

Es war nur eine eingeschränkte Innenbesichtigung der Gebäude in den zugänglichen Bereichen möglich. Das Wohngebäude konnte innen nicht, die übrigen Nebengebäude nur im Erdgeschoss besichtigt werden, da ein sicherer Zugang zu den oberen Geschossen nicht gegeben war (nach Angabe des Beteiligten).

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung möglich.

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

Das zu bewertende Grundstück Grundbuch von Grafhorst Blatt 1264, Kirchstraße 9, besteht aus dem Flurstück 11, Flur 1, Gemarkung Grafhorst. Es befindet sich in nordwestlicher Ortslage von

Grafhorst, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung des Dorfgebietes, angrenzend an den Ortsrand mit Außenbereich.

Die Bebauung besteht aus einem Resthof, mit einem Einfamilienhaus u. 7 Nebengebäuden, bzw. Gebäudeteilen.

Gemäß dem Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Flurstücks bis zur rückwärtigen Gebäudegrenze als Dorfgebiet einzuordnen. Der gesamte westliche Bereich enthält eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und wird als Grünlandfläche eingeordnet.

Das Grundstück wird aufgrund der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, auf Grundlage der Stellungnahme des zuständigen Bauamtes, zur Wertermittlung in 2 unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt.

Bereich 1. Östlicher Bereich als Wohnbauland, bebaut mit einem Resthof und einer Flächengröße mit 1826 m², gemäß Flurstücksnachweis der Katasterverwaltung.

Bereich 2. Westlicher Bereich als Landwirtschaftsfläche, eingeordnet als Grünland, mit baulichen Anlagen zur Pferdehaltung und einer Flächengröße von 5.634 m², gemäß Flurstücksnachweis der Katasterverwaltung.

Hinweis auf Baubehördliche Beschränkungen. Auskunft Landkreis Helmstedt, Bauamt:

Grundstück: Kirchstraße 9, 38462 Grafhorst.

„Für das o.g. Grundstück ist momentan (Auskunft am 05.11.2024) ein Vorgang hinsichtlich baurechtswidriger Zustände anhängig“.

Auszug aus der Stellungnahme „Baurechtswidriger Zustand“:

Der hintere, an die Hofstelle angrenzende Grundstücksteil befindet sich vollständig im Außenbereich im Sinne §35 Baugesetzbuch (BauGB). Die dort befindlichen baulichen Anlagen (Reitplatz, Unterstände Einfriedung) wurden ohne Baugenehmigung errichtet.

Die Vorhaben sind zweifelsfrei bereits im Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ausgeführt worden. Eine Privilegierung der Vorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB konnte seitens der derzeitigen Grundstückseigentümer nicht nachgewiesen werden. ...

Für den Fall, dass durch einen möglichen zukünftigen Eigentümer eine Privilegierung nachgewiesen werden könnte, wäre die Genehmigungsfähigkeit erneut zu prüfen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes mittel und besser (Dacheindeckung, Fenster, Haustür), in Teilbereichen aber auch einfacher (Außenwände ursprungsgleich, ohne zusätzliche Wärmedämmung o.ä.) eingeordnet.

Mit ca. 2561 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nach Angabe nicht ausgebaut.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert, in Fachwerk- teils in Mauerwerkkonstruktion errichtet. Nach Angabe wurden 2018 umfassende Modernisierungen durchgeführt.

Die Stall- und sonstigen Nebengebäude befinden sich in einem ursprungsgleichlichen Zustand, ohne bedeutsame Modernisierungen, mit entsprechendem umfassenden Instandhaltungsstau.

Die Grundstücksfläche ist schmal und langgestreckt geschnitten. Die Außenanlage der Hofstelle ist einfach und vernachlässigt, mit einfacher Anlage im Hofbereich, ohne angelegten Gartenbereich. Im nahen Umgebungsbereich ist die Grundstücksgröße für vergleichbare Nutzungen in etwa mittel bis leicht unterdurchschnittlich einzuordnen.

Die ländliche Lage von Grafhorst wird als grundsätzlich als mittlere bis bessere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert für Wohnbauland mit 75,- €/m² bestätigt.

Abschließend wird kurz zusammengefasst, dass 2 unterschiedliche Nutzungsbereiche und Arten bestehen. Diese begründen sich durch die Einordnung im Flächennutzungsplan, östlich als Wohnbau- und westlich im Außenbereich als Landwirtschaftsfläche. Die aktuell ungenehmigte und planungsrechtlich unzulässige Bebauung (Reitplatz, Unterstände, Einfriedungen) sollte dringend abschließend geklärt werden.

Erforderlich ist ein Nachweis und Anerkennung der Privilegierung, die durch die Baubehörde bestätigt und genehmigt werden muss. Ansonsten wäre ein Rückbau erforderlich.

Diese nicht abschließend geklärte Situation wurde durch einen pauschal angepassten Wagnisabschlag bei der Bewertung berücksichtigt. Dieser kann nur fiktiv und überschlägig eingeschätzt werden

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet. Ausführliche Erläuterung sind unter 8. im Gutachten aufgeführt.

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

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung und Wagnisabschlag 548.117 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert, mit zusätzlichem Wagnisabschlag abgeleitet. Ermittelter Verkehrswert gerundet: 548.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Grafhorst
Blatt	1264
Bestandsverzeichnis lfd.Nr.	1
Gemarkung	Grafhorst
Flur	1
Flurstück	11
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 9	
Größe	7460

Tatsächliche Nutzung:

Unterteilt in: Wohnbauland innerorts gem. §34 Baugesetz und Landwirtschaftsfläche im Außenbereich gem. §35 BauGB, eingeordnet als Grünland.

Der Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 548.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 25.03.2025

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

21. Sonstige Anlagen

Es liegen keine weiteren Bauzeichnungen vor. Die Beteiligten händigten keine Pläne oder sonstige Unterlagen aus.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Es liegt keine Freigabe zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen vor.

1. Teilbereich Wohnbauland innerhalb d. Ortsbereichs gem. §34 BauGB:

Resthofanlage:



Südostansicht mit Grundstückszufahrt

Grundstück:

Grundbuch
von Graffhorst
Blatt 1264,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Graffhorst
Flur 1
Flurstück 11

Kirchstraße 9

Bebauung
Resthof mit
Wohnhaus und
Nebengebäuden
und Pferdekoppeln