

Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachten: 2024 - 0605

8 K 3/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Wohn- und Gewerbeobjekt
Gröpern 11 / Schützenwall 33, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.Mai 2024 rd.

370.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Gewerbeobjekt und Doppelhaushälfte auf Eigentumsgrundstück im Innenstadtbereich. Die Gebäude sind überwiegend modernisiert und befinden sich, neben üblichen Gebrauchsspuren, baujahresgemäß in einem guten Gesamtzustand.

Markt-/Verkehrswert 370.000 €

Wertermittlungstichtag: 06.05.2024

Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Helmstedt, Blatt 3269; Gemarkung Helmstedt, Flur 7, Flurstück 2809/1, 351 m ²
Eintragungen Abt. II	- Veräußerungsverbot lastend auf Abt. 1 Nr. 5.2 - Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Nordwestliches Stadtgebiet, Mischgebiet
Konzeption	Büro-/Ladengeschäft und Doppelhaushälfte
Bauweise	2-geschossiges Wohnhaus unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, 6,5 Zimmer, ca. 190 m ² Wohnfläche 1-geschossiges Ladengeschäft, nicht unterkellert, Flachdach, 2-3 Räume, ca. 80 m ² Nutzfläche
Baujahr /Ausstattung	Doppelhaushälfte 1955, letzte Modernisierungen ca. 2010 - 2016 Gewerbeobjekt 1932, Erweiterung u. Umbau 1950, 1959. Letzte Modernisierungen ca. 2010 - 2016
Hausschwamm	Es besteht für die Gebäude kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis	An den Gebäuden wurden energetische Verbesserungen vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Mieter	Die Gewerbefläche ist vermietet, das Wohnhaus unbewohnt.
Gewerbe	Es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt aber Aufgrund gewerblicher Vornutzungen nicht völlig auszuschließen.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Gewerbe: Baubeschreibung, Rohbau, Technik, Ausbau.....	8
2.3	Außenanlage, Energieausweis, Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
2.4	Wohnhaus: Baubeschreibung, Rohbau, Technik, Ausbau.....	10
2.5	Außenanlage, Energieausweis, Bau- und Unterhaltungszustand.....	11
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Verwaltung, Verträge.....	12
3.3	Städtebaurecht.....	12
3.4	Baulasten.....	13
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	13
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	13
4	Analyse und Beurteilung.....	14
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	14
4.2	Risikoeinschätzung.....	14
5	Wertermittlung.....	15
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
5.2	Bodenwertermittlung.....	15
5.3	Ertragswertverfahren.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23
S. 24 - 32

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt Doppelhaushälfte und Einzelhandelsobjekt auf Eigentumsgrundstück

Objektadresse Gröpern 11 (Laden-/Büroobjekt) / Schützenwall 33 (Doppelhaushälfte)
38350 Helmstedt

Grundbuch von Blatt Helmstedt
3269

Gemarkung Helmstedt
Flur 7
Flurstück, Größe 2809/1 , 351 m²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5
38350 Helmstedt

Auftragsdatum 08.04.2024

Inhalt des Auftrags Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d.
§ 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck für gerichtliche Zwecke in der
Zwangsversteigerungssache 8 K 3/24

Wertermittlungstichtag 06.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag 06.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung 06.05.2024

Besichtigt Innen und Außen

Teilnehmer der Ortsbesichtigung
☐ Sachverständiger
☐ Miteigentümerin Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)
☐ Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)
☐ Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)
☐ Mieter Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- keine

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Grundbuch
- Auskunft aus dem Bauaktenarchiv
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft zum Mietvertrag
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2023 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2023, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, 12.11.2015
- Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig 2023

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

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

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

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

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

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Helmstedt, Kreisstadt zwischen Braunschweig und Magdeburg. Ehemalige Universitäts- und Hansestadt im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg mit insgesamt rd. 28.000 Einwohner
Wirtschaft / Infrastruktur:	Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Nordwestliches Stadtzentrum. Anfahrbar über die Straße Gröpern, abzweigend von Leuckartstraße. Die Umgebung ist gewerblich geprägt und als mittlere Gewerbe- und Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, RB-Bahnanschluss, Individualverkehr über B244 und A2
Erholungsflächen:	Lappwald, Freizeiteinrichtungen Helmstedt
Straßenausbau:	Gröpern als verkehrsberuhigte Einbahnstraße, einseitig beleuchtet mit Fußweg und kostenpflichtigen PKW-Parkbuchten. Schützenwall als Fußweg, einseitig beleuchtet
Nutzung der Straße:	Wohnen mit Ladenflächen, Blockbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Gewerbenutzung Gröpern, Wohnnutzung Schützenwall
Himmelsrichtung:	Ost-West Orientierung, getrennter Zugang (2 Straßenseiten)
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, ca. 13 m breit, bis 26 m tief
Grundstücksgröße:	351 m ²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder Altablagerungen nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung (um 1911 Lagerstelle für Baustoffe und Baumaterial) aber nicht völlig auszuschließen. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Baubeschreibung Gewerbe Gröpern 11

Bautyp:	1-geschossiges Flachdachgebäude, nicht unterkellert
Baujahr:	Ursprung 1932: nur Garage (linker Teil) 1950: Erweiterung Laden-, Werkstatt u. Lagerfläche (Schneiderei) 1959: Umbau Garage zur Ladenfläche 1983: Umbau zur Einzelhandelsfläche (Blumenhandel) 2016: Umbau zur Laden- und Bürofläche, Versicherungsbüro
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 74 Jahre - 92 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre

2.2.1 Rohbau (nach Bauakte)

Fundament:	Stampfbeton
Außenwände:	Splitt-Großblocksteine, Brandgiebel Vollstein, Fassade Putz
Decke/Dach:	Massivdecke mit Leichtbetonaufschüttung
Dachbekleidung:	Flachdach mit Bitumenlagen und Folie
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, Baujahr unbekannt, ca. 1990 u. 2014
Türen:	Glaselemente, Holz-Schiebeelement, Holztür mit Holzzarge
Eingangstür:	Kunststoff mit großflächigem Glaseinsatz

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung / RW-SW nach Zeichnung über Wohnhaus
Heizung/Warmwasser:	Gas-Brennwerttherme, Bj. unbekannt, ca. 2010-2016 Flachheizkörper mit Thermostat Warmwasser WC über elektr. Durchlauferhitzer

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Fliesen mit Holzoptik, Textilbelag
Innenwände:	Tapete, weißer Anstrich
Decken:	weißer Anstrich
Elektroausstattung:	modernisiert, Büroausstattung mit LAN-Anschluss
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	WT, WC, Keramik, einfacher Standard
Küche:	Pantryküche über Mieter

2.3 Außenanlagen

Garten/Grundstück: Nein

Innenhof: Zugang nur über Haupteingang Gröpern 11, unmittelbar an der Straße

2.3.1 Energieausweis

Gebäude: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung liegt nicht vor.

Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht vollständig erfüllt sind.

2.3.2 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung

Nutzfläche: nach Bauakte rd. 80 m² (74,71m² zzgl. 5,46m² überd. Eingangsbereich)

Lichte Höhe: ca. 2,60 m

Modernisierungen: letzte 2016

Zustand: Das Objekt ist standsicher und wirkt gepflegt. Modernisierungen an Innenausstattung, elektrische Anlage, als auch Heizungs-/Sanitärbereiche wurden durchgeführt.

Die Schaufensterfläche entspricht u.a. nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen.

Baumängel/Schäden: Aufsteigende Feuchtigkeit an der Innenwand Raum 2-3, ursprünglich Außenwand der Garage zur Durchfahrt.

Schimmelpilzbefall Decke Anbau Therme, Schäden an der Bitumenbahn und Dachrinne darüber (Anlage Fotos).

2.4 Baubeschreibung Wohnhaus Schützenwall 33

Bautyp:	2-geschossige Doppelhaushälfte, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss, ursprünglich 2-Familienhaus, jetzt 1-Familienhaus
Baujahr:	1955
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 69 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre

2.4.1 Rohbau (nach Bauakte)

Keller:	Gründung Stampfbeton, Außenwand Betongroßblockstein
Außenwände:	Ziegelstein und Hochlochziegel, umlaufend WDVS, Kratzputz
Decken:	KG / EG / DG Esto-Fertigdecke (Ziegel/Fertigbalken)
Dach:	36 ° Satteldach als Pfettendach, Holzdachstuhl
Dachbekleidung:	Tonpfannen, rot
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, Baujahr unbekannt ca. 2010 - 2014
Türen:	Holz, weiß gestrichen, Vollglastüren und Schiebeelement EG
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glaseinsatz
Treppen:	EG-DG Holztreppe und Holzhandlauf baujahresgemäß KG Betontreppe mit Fliesenbelag, KG-Außentreppe zum Innenhof

2.4.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Brennwerttherme Bj. unbekannt, ca. 2010-2014 Flachheizkörper mit Thermostat, OG Flur Klimagerät KG teilweise mit elektrischem Wandheizkörper, Warmwasser unbekannt, ggf. über Therme

2.4.3 Ausbau

Fußböden:	Fliesen, Laminat, Vinyl
Innenwände:	Tapete, weißer und farblicher Anstrich
Decken:	Tapete, weißer Anstrich
Elektroausstattung:	teilmodernisiert, FI-Schalter im Stromkasten nicht vorhanden
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: modernisiert, Waschbecken, bodentiefe Dusche, WC Objekte Keramik weiß, leicht gehoben OG: modernisiert, WT, Wanne, Dusche, Bidet und WC Objekte Keramik weiß, leicht gehoben
Küche:	als (bewegliches) Inventar nicht berücksichtigt
Sonstiges	ausgebautes Dachgeschoss, Balkon Obergeschoss

2.5 Außenanlagen

Garten vorn:	angelegte Rasenfläche seitlich und vorn zum Schützenwall
Innenhof:	vollständig kleinformatige Betonsteine
Bewuchs:	teilweise eingepflanzte Büsche, Blumenkübel
Einfriedung:	vorn Stahlzaun mit Abmauerungen, seitlich Ziegelstein
Bodenbelag:	Zugang graue Betonsteinplatten

2.5.1 Energieausweis

Gebäude:	Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen durchgeführt, aber die aktuellen Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.
----------	--

2.5.2 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung WE:	Übliche Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG ca. 1,85 m, Wohnung EG und OG ca. 2,50 m
Wohn-/Nutzfläche:	nach Bauakte rd. 190 m ² Wfl. (EG 74,11m ² + OG 71,28m ² + DG 45m ²) rd. 74 m ² Nfl. KG
Modernisierungen:	Gebäude und Wohnung letzte ca. 2010 - 2014
Zustand:	Das Objekt ist standsicher. Energetischer Modernisierungen der Fassade und Fenster, als auch durchgreifende Renovierungen der Innenräume, einschl. Modernisierung der Bäder und Böden.
Baumängel/Schäden:	Kellerräume mit einer für die Baujahre typischen aufsteigenden Feuchtigkeit an den Kellerwänden mit Schwerpunkt Außenwand Raum Süd-West.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Helmstedt, Blatt 3269
Ausdruck vom 18.04.2024

Abteilung II

- lfd. Nr. 1-3: gelöscht
- lfd. Nr. 4: nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 5.2
Veräußerungsverbot gem. § 111 f Abs. 4 StPO für das Land Niedersachsen
(NZS 401 AR 33833/23). Eingetragen am 11.10.2023
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 3/24).
Eingetragen am 06.03.2024

Die Eintragungen werden für die Marktwertermittlung als wertneutral eingestuft.

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

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

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Wohnhaus befindet sich im Leerstand, die Ladenfläche ist vermietet und wird durch den Mieter als Laden- und Bürofläche gewerblich genutzt. Das gesamte Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.

Eine Ablichtung des Mietvertrags wurde durch den Mieter vorgelegt:

Der Mietvertrag beginnt ab 01.03.2016 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigungsfrist ist mit 3 Monaten zum Ende des Kalendervierteljahres vereinbart.

Eine Mietkaution wurde mit 1.000 € vertraglich hinterlegt.

Die Netto-Kaltmiete beträgt 400 €/Monat zzgl. 60 € Nebenkostenvorauszahlung.

Gas, Wasser und Strom werden direkt durch den Mieter gegenüber Versorgern abgerechnet.

Durchgeführte Mieterhöhungen, regelmäßige Mietzahlungen oder auch vereinnahmte Mietsicherheiten, sowie weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. sie müssen sich in die Umgebung einfügen.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

Anmerkung:

Bei einer Absicht der Teilung/Trennung des Grundstücks in 2 Einheiten ist aufgrund der geringen Abstandsflächen eine Bauvoranfrage anzuraten.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft der Stadt Helmstedt, Bauaufsicht und Bauordnung vom 13.05.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Nach Auskunft der Stadt Helmstedt bestehen keine offenen Forderungen mit Bezug zu Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträgen. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Raum Helmstedt eine stabile Nachfrage nach Wohnungen und Wohnhäusern mit guter Ausstattung. Die Doppelhaushälfte befindet sich in Stadtlage, ist überwiegend modernisiert, teilweise höherwertig ausgestattet und zur Selbstnutzung als auch Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Die Gewerbeeinheit befindet sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand und ist längerfristig vermietet.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Die ursprünglich einfach erstellten Gebäude erfüllen trotz Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr vollständig heutige energetische Anforderungen. Die Büro-/Gewerbefläche befindet sich in einer Seitenlage, das Wohnhaus ist nur über den Schützenwall als Fußweg erreichbar und verfügt auch über keinen Gartenanteil. Im Kellergeschoss des Wohnhauses ist baujahresübliche aufsteigende Feuchtigkeit, im Teilbereich des Gewerbes eintretende Feuchtigkeit im Dachbereich erkennbar.

Aufgrund der geringen Abstandsflächen der Gebäude zueinander ist eine Aufteilung/Trennung in 2 separate Grundstücke baurechtlich nicht vorgesehen.

Chancen

Aufgrund Lage und Baujahr der Gebäude sind weitere signifikante Wertsteigerungen nicht zu erwarten. Die Doppelhaushälfte wurde ursprünglich als 2-Familienhaus konzipiert, eine Nutzung mit 2 Wohnungen ist daher auch denkbar.

Risiken

Durchschnittliche immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung ist zu Wohn- und Gewerbebezwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Geschäfts- und Stadtlage kann, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist von einem örtlich durchschnittlichen Mietniveau auszugehen und die Vermietbarkeit als gegeben einzustufen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichend vergleichbaren Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist neben einer gewerblichen Nutzung und Eigennutzung auch als vermietbare Wohnung konzipiert, für einen Kauf ist daher der Ertragswert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ausgegangen werden.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg, Mischgebiet Wohn- und Geschäftshäuser, erschließungsbeitragsfrei (ebf) 115 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes und auch der umliegenden Umgebung überein.

Die Fläche ist durch 2 selbstständig nutzbare Objekte bebaut und entsprechend der Bodenwertanteil innerhalb der Wertermittlung als selbstständig nutzbare Teilflächen zu berücksichtigen (ursprünglich § 17 (2) ImmoWertV v. 19.05.2010 – jetzt § 27 ImmoWertV v. 14.07.2021).

Bodenwert/-anteil:

Büro-/Ladengrundfläche: $103 \text{ m}^2 \times 115 \text{ €/m}^2 = 11.845 \text{ €}$

verbleibende Fläche Wohnhaus $248 \text{ m}^2 \times 115 \text{ €/m}^2 = 28.520 \text{ €}$

$(351 \text{ m}^2 \times 115 \text{ €/m}^2 = 40.365 \text{ €})$

5.3 Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens sind alle erzielten Einnahmen, wobei geprüft wird, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind.

Die Einnahmen (Rohertrag) werden anschließend um die Bewirtschaftungskosten gekürzt (Reinertrag). Der so verminderte Reinertrag wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert, der sich auf Grund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten gegenüber dem Bewertungsobjekt mit vergleichbar genutzten Objekten u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

5.3.1 Erzielte Mieten, Marktmieten und marktüblicher Mietansatz

Das Gewerbeobjekt wird als Versicherungsbüro durch den Mieter genutzt, ein Gewerbemietvertrag ab 01.03.2016 liegt vor. Die Miete ist monatlich mit 400 € Netto-Kaltmiete vereinbart, das entspricht bei ca. 80 m² rd. 5,00 €/m² NKM. Ob zwischenzeitlich Mieterhöhungen oder Änderungen bzgl. der Betriebskosten erfolgten, ist nicht bekannt.

Das Objekt befindet sich in b-Lage, vergleichbare Mietangebote bei Neuvermietung liegen hier innerhalb einer Spanne zwischen 4,85 €/m² bis 6,50 €/m² in der Fußgängerzone und bestätigt die vereinbarte Miete. Für die Wertermittlung erfolgt daher, gemäß § 31, Abs. 2 ImmoWertV, der Ansatz Rohertrag mit 400 €/Monat NK.

Das Wohnhaus befindet sich unbewohnt im Leerstand, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Helmstedt mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Doppelhaushälfte, Stadtlage und Neuvermietung, 6,5 Zimmern, > 80 m² Wohnfläche, liegt mit guter Ausstattung und Modernisierungsgrad, innerhalb einer Spanne zwischen 6,50 €/m² - 9,70 €/m².

Aufgrund der örtlichen Lage, Zustand und guten Ausstattung, aber auch aufgrund der Gesamtwohnfläche und eines fehlenden Einstellplatzes halte ich hier einen nachhaltigen Mietansatz mit 8,00 €/m² für vertretbar. Es ergeben sich 1.520 €/Monat NK.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend modellkonform der Ertragswertrichtlinie mit Korrektur des Verbraucherpreises (VPI 2015 = 100; VPI 4/2023 = 117,7) angewendet. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein allgemeiner, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für den Landkreis Helmstedt mit 2,9 % veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich aktuell vergleichbare Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Spanne zwischen 1,9 % bis 3,9 %.

Aufgrund der Stadtlage, durchgeführten Modernisierungen und vorgefundener Ausstattung ist von einem niedrigeren immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Demgegenüber steht je-

doch ein fehlender Garten sowie eine fehlende Zufahrt und Stellplatz für einen PKW. Für die Berechnung ist daher ein Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % angemessen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Einzelhandels-/Büro und Geschäftsflächen in der Stadt Helmstedt. Diese liegen gewöhnlich innerhalb einer Spanne zwischen 5,5 % bis 6,5 %.

Das Objekt befindet sich leicht abseits der Fußgängerzone im Stadtzentrum. Die Lage ist daher als b-Lage einzuordnen. Das Gebäude verfügt über eine werbewirksame Schaufensterfront, Parkflächen befinden sich im öffentlichen Bereich der Straße als auch im Parkhaus in unmittelbarer Nähe. Der Grundriss sowie die Ausstattungen sind für Büro- und Dienstleistungen geeignet. Eine Nutzung auf moderatem Niveau erscheint nachhaltig gegeben. Für die Berechnung erfolgt daher der mittlere Liegenschaftszinssatz von 6,0 %.

5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Der Ursprung der Gewerbeinheit stammt aus dem Baujahr um 1932, mit umbauten und Erweiterungen 1950, 1982 und letztmalig zur Bürofläche 2016. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 50 Jahren ist rein rechnerisch die Restnutzungsdauer bereits abgelaufen.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands und der durchgeführten Teilmodernisierungen 2016 können rd. 30 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2024 + 30 - 50) = 2004$.

Das Wohnhaus stammt aus dem Baujahr 1955. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren ist die rechnerische Restnutzungsdauer mit 69 Jahren bereits erreicht.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands und der durchgeführten Teilmodernisierungen ca. 2010 - 2016 können (rd. 8-10 Punkte, mittlerer bis überwiegender Modernisierungsgrad) rd. 30 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2024 + 30 - 70) = 1984$.

5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

Die Lagemerkmale sind in den Bodenrichtwerten und laufenden Reparaturen / Instandsetzungen, als auch übliche Renovierungen in den Kosten für eine ordnungsgemäße Instandhaltung, sowie der allgemeine Zustand und Ausstattungen im gewöhnlichen Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt.

Davon abweichende, überdurchschnittliche Baumängel und -Schäden sind jedoch zusätzlich wertmindernd anzusetzen.

In dem Gewerbeobjekt bestehen visuell im Bereich der Decke des Anbaus/Therme Schimmelpilzbildungen durch eindringende Feuchtigkeit im Flachdachbereich. Eine Sanierung zum Substanzerhalt ist erforderlich. Für diese Sanierung werden, ohne erforderliche fachtechnische

Untersuchung, pauschal 3.000 € angesetzt. Darin enthalten sind Öffnung, Entsorgung von Altmaterialien, Sanieren und Aufbringen neuer Bitumenbahnen, sowie die Instandsetzung der Dachrinne.

Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Berechnung:

Rohertrag	Nutzung	Fläche m ²	Miete €	monatlich	jährlich	GE	WH
EG	Laden	80 m ²	5,00 €	400 €	4.800 €	4.800 €	0 €
EG -DG	Wohnhaus	190 m ²	8,00 €	1.520 €	18.240 €	0 €	18.240 €
Rohertrag		270 m ²		1.920 €	23.040 €	4.800 €	18.240 €

BWK	Ansatz	Fläche m ²	€/m ²	VE	GE	WH
-Verwaltung	GE 4 % RoE		4.800 €	1	192 €	192 €
-Verwaltung	WH 414 €			1	414 €	414 €
-Instandhtg.	Gebäude GE	80,00	13,60 €	-	1.088 €	1.088 €
-Instandhtg.	Gebäude WH	190,00	13,60 €	-	2.584 €	2.584 €
-MAW %	GE 4 % RoE		4.800 €	1	192 €	192 €
-MAW %	WH 2 % RoE		18.240 €	1	365 €	365 €
BWK	Summe				4.835 €	1.472 €
						3.363 €

Ertragswert

Stichtag 06.Mai 2024

					Gesamt	GE	WH
1.	Rohertrag				23.040 €	4.800 €	18.240 €
2.	- Bewirtschaftungskosten			-	4.835 €	1.472 €	3.363 €
3.	Reinertrag				18.205 €	3.328 €	14.877 €
4.	- Bodenwert anteilig 103 m ²	6,00%	Summe	-	11.845 €	711 €	
	- Bodenwert anteilig 248 m ²	2,50%	Summe	-	28.520 €		713 €
	<i>erschließungsbeitragsfrei (ebf)</i>						
5.	Ertrag bauliche Anlagen					2.617 €	14.164 €
6.	x Kap.-faktor RNDxLZ	RND	30	13,76		36.009 €	
	x Kap.-faktor RNDxLZ	RND	30	20,93			296.452 €
7.	vorläufiger Ertragswert				332.461 €	36.009 €	296.452 €
8.	Bodenwert			+	40.365 €	11.845 €	28.520 €
9.	Ertragswert				372.826 €	47.854 €	324.972 €
						GE	WH
10.	Ertragswert		rd.		373.000 €	48.000 €	325.000 €
11.	./. objektspezifische Eigenschaften (2.3.2)			-	3.000 €	3.000 €	0 €
12.	Ertragswert marktkonform		rd.		370.000 €	45.000 €	325.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 370.000 € ermittelt.

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

Der Marktwert für das Objekt, Gröpern 11 / Schützenwall 33, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.Mai 2024

370.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Doppelhaushälften und Laden-/Bürogeschäfte im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Die recherchierten Angebote Doppelhaushälften, Stadtlage mit rd. 120 - 250 m² Wohnfläche liegen innerhalb einer Spanne zwischen 215.000 € bis 270.000 €. Die Angebote weichen in Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen auch noch keinen Kaufabschlüssen.

Vergleichbare Büro- und Ladenflächen werden aktuell nicht angeboten.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht interpoliert für Doppelhaushälften in Helmstedt, mod. Baujahr 1984, Bodenrichtwert 115 €/m², Wohnfläche rd. 190 m² einen durchschnittlichen Wert mit rd. 1.740 €/m². Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 330.000 € (190 x 1.740).

Für vergleichbare Gewerbeobjekte werden durchschnittlich das 9-11 fache des Rohertrags erzielt. Das entspricht einer Spanne zwischen 43.000 € bis 53.000 € (4.800 € x 9 / 4.800 x 11).

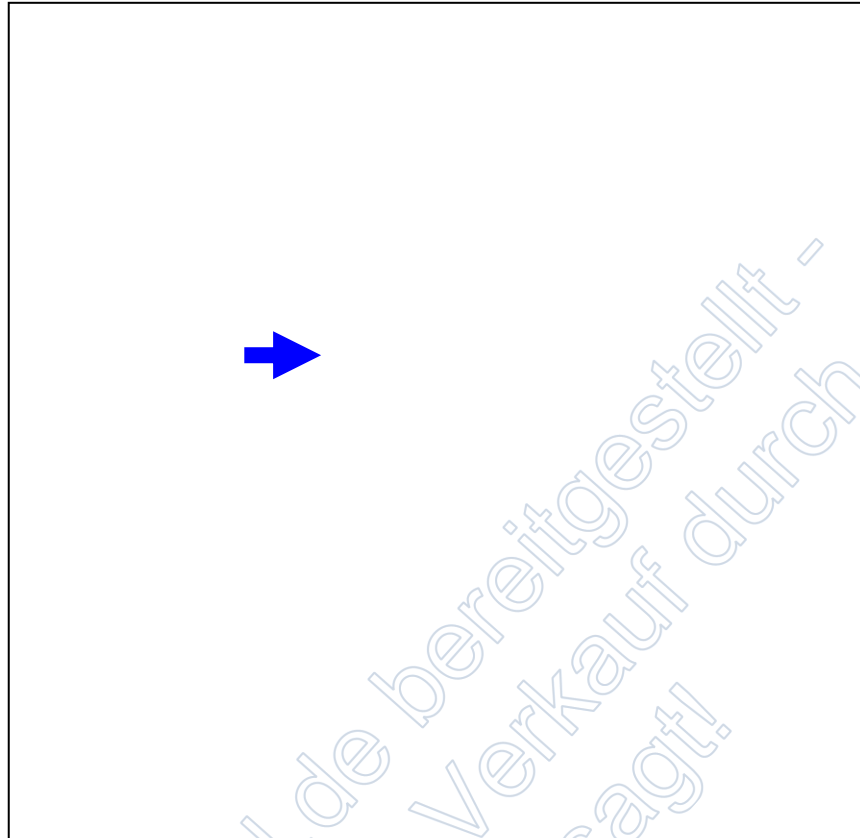
Der ermittelte, marktübliche Marktwert beträgt rd. 325.000 für das Wohnhaus und rd. 48.000 € für die Gewerbeeinheit und befindet sich innerhalb der veröffentlichten Spannen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 08.06.2024

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

Lage und Standort



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

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



Gewerbe B-Lage Gröbern

Ladenfläche beispielhaft



offene Fugen Fensterbänke

Raum 1 Empfang

Raum 2-3 Wand / Boden beispielhaft



Sanitär



Feuchtigkeit Zwischenwand
Raum 2 / 3 (Gann Hydromette)



Schimmel / Feuchtigkeitsschäden
Dach Anbau Therme



Dach Anbau Therme
Undichtigkeit und Dachrinne

Ansicht Schützenwall



WDVS Fassade umlaufend
Wohnhaus



Innenhof zum Wohnhaus



Treppenhaus EG/OG



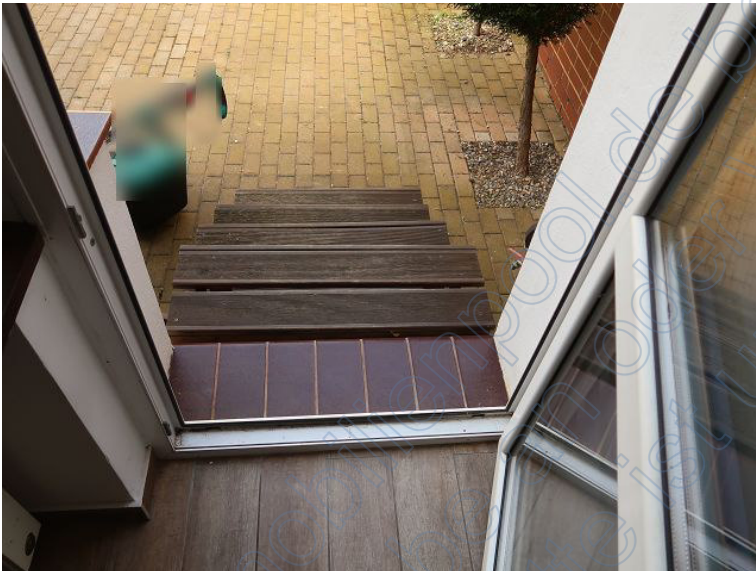
Flur EG Türen / Böden / Wände



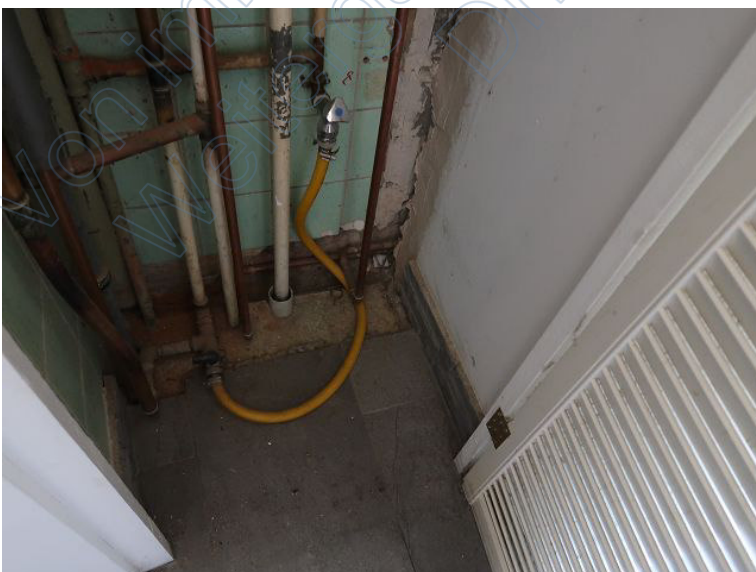
Wohnraum EG / Schiebelelement



Duschbad EG beispielhaft



Ausgang Küche zum Innenhof



Anschlüsse HWR / Therme



Flur OG Türen / Wand / Böden



GR Raum Eltern OG



GR Raum Wohnzimmer OG / Balkon



Bad OG



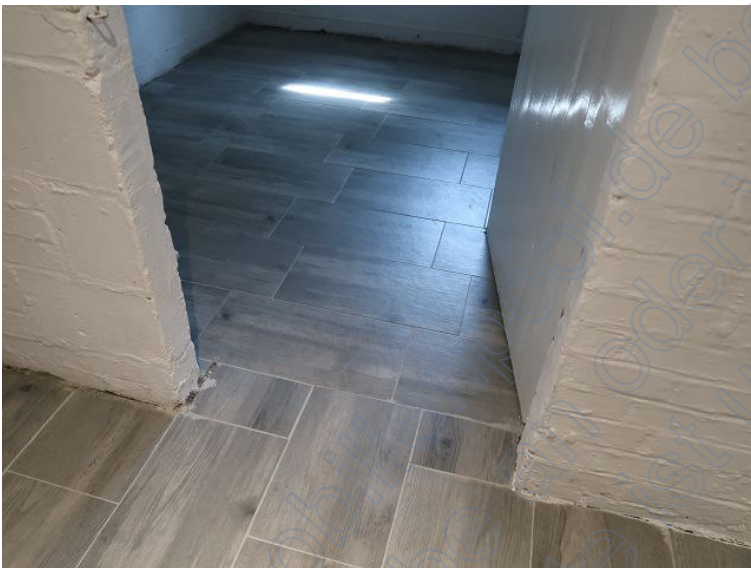
Bad OG



ausgebautes Dachgeschoss
1 Raum



Treppe KG / Wand / Böden



KG Wand / Böden beispielhaft



Feuchtigkeit Raum KG Süd-West