

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 - 2802

8 K 8/23

GUTACHTEN

über den Marktwert



3-Zimmer Eigentumswohnung, 1. Obergeschoss
Eisenweg 17, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28. Februar 2024 rd.

23.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Wohnblocks mit 11 Wohneinheiten auf Eigentumsgrundstück. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen.

Am Gebäudekomplex besteht umfangreicher Sanierungsstau an Dach und Fach, innerhalb der Wohnung grundlegender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert **23.000 €**

Wertermittlungstichtag: **28.02.2024**

Grundbuchdaten Amtsgericht Helmstedt, W.-Grundbuch von Emmerstedt, Blatt 1191;
854/10.000 Miteigentumsanteil
Gemarkung Emmerstedt, Flur 4, Flurstück 441/321, 586 m²
Gemarkung Emmerstedt, Flur 4, Flurstück 441/358, 413 m²

Eintragungen Abt. II - Grunddienstbarkeit (Abwasserrohrleitungsrecht)
- Insolvenzvermerk
- Zwangsversteigerungsvermerk

Lage Nordwestlicher Stadtteil, Mischgebiet
Konzeption Mehrfamilien-Wohnblock mit 11 Wohneinheiten
Bauweise Konventionell, unterkellert, flach geneigtes Satteldach
3 Zimmer, ca. 63 m² Wohnfläche, KG-Raum
Baujahr /Ausstattung Als Anbau 1963, baujahresgemäß und einfach

Hausschwamm **Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.**

Energieausweis **Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Das Wohnhaus erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen.**

Mieter **Die Wohnung ist vermietet und wird durch den Mieter bewohnt.**

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

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Baubeanstandungen **Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.**

Baulasten **Es sind keine Baulasten eingetragen.**

Altlasten **Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt aber Aufgrund gewerblicher Vornutzung 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.....	6
1.4	Vorbemerkungen.....	7
2	Objektbeschreibung.....	8
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	8
2.2	Baubeschreibung.....	9
2.3	Ausbau.....	9
2.4	Aussenanlage.....	10
2.5	Energieausweis.....	10
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	10
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	11
3.1	Grundbuch.....	11
3.2	Verwaltung, Verträge.....	11
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 - 24
S. 25 - 27

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt Eigentumswohnung Nr. 4 und KG Raum Nr. 4
1. Obergeschoss rechts

Objektadresse Eisenweg Nr. 17
(Eisenweg 15 - 20, vormals Tonwerke 22 - 23)
38350 Helmstedt

Wohnungsgrundbuch von Emmerstedt
Blatt 1191
Miteigentumsanteil 854 / 10.000 stel

Gemarkung Emmerstedt
Flur 4
Flurstück, Größe $441/321$, 586 m^2
 $441/358$, 413 m^2 = 999 m^2

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5
38350 Helmstedt

Auftragsdatum 26.01.2024

Inhalt des Auftrags Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d.
§ 194 BauGB des Grundbesitzes

Zweck für gerichtliche Zwecke in der
Zwangsversteigerungssache 8 K 8/23

Wertermittlungstichtag 28.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag 28.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung 28.02.2024 Außen

Besichtigt Wohnung, Flur, Keller, Außen

Teilnehmer der Ortsbesichtigung ☐ Sachverständiger
☐ 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 Wohnungsgrundbuch
- Einsicht in die Teilungserklärung
- Auskunft aus dem Bauaktenarchiv
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2023 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2022, 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:	Nordwestlicher Stadtrand, ca. 2,5 km bis Stadtzentrum. Anfahrbar über die Straße Tonwerke, abzweigend von der Emmerstedter Landstraße. Die Umgebung ist gewerblich geprägt und als einfache Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in Helmstedt.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, RB-Bahnanschluss, Individualverkehr über B244 und A2
Erholungsflächen:	Lappwald, Freizeiteinrichtungen Helmstedt
Straßenausbau:	Sackgasse mit Wendebereich, einseitig beleuchtet, Fußweg
Nutzung der Straße:	Wohnen, Block- und Einzelhausbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung über Wohnkomplex mit 11 Wohneinheiten
Himmelsrichtung:	Nord-Ost Orientierung, Nr. 17 Hauseingang von Süden
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, ca. 55 m breit, bis 19 m tief
Grundstücksgröße:	999 m ²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich 16, befinden sich die Flurstücke 441/321 und 441/358 u.a. im Bereich der ehemaligen Helmstedter Tonwerke (1900 – 1957, Herstellung von Haushaltswaren und Ziergegenständen aus Ton) und der Hermann Göring Stahlwerke (1943 – 1945, Rüstungsbetrieb, Herstellung von Waffen und Munition). Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt. Die Grundstücke sind mit der Altlastenrelevanzklasse 2 eingetragen. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp: Wohnblock mit 3 Gebäudeeinheiten und 11 Wohneinheiten, 2-geschossig, Mauerwerk, unterkellert, flach geneigtes Satteldach
Baujahr: Haus Nr. 17 (Anbau) nach Bauakte 1963, Ursprung 1900-1938
Wohnung OG rechts: Nr. 17 mit insgesamt 4 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 4: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad. Nach Bauantrag 62,82 m² Wohnfläche
Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter: rd. 61 Jahre
Restnutzungsdauer: wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre

2.2.1 Rohbau (nach Bauakte)

Keller: Gründung Stampfbeton, 10 cm Unterbeton, Estrich
Außenwände: Mauerwerk, Ziegel, Hochlochziegel
Decken: Stahlbeton
Dach: flach geneigtes Satteldach als Pfettendach, Holzdachstuhl
Dachbekleidung: Well-Eterniteindeckung (baujahresgemäß, asbesthaltig)
Fenster: Kunststoff, isolierverglast, Baujahr unbekannt ca. 1988 - 1989
Türen: Wohnungseingangstüren Holz, Stahlzargen, baujahresgemäß
Hauseingangstür: Metallprofil mit großflächigem Glaseinsatz
Treppen: Stahlbetonpodest mit Kunststein, Stahlhandlauf

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.: Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser: Gas-Einzel-Etagenheizung, Bauj. unbekannt, Energiestufe „D“, Flachheizkörper mit Thermostat (ista)

2.3 Ausbau

Fußböden: Textil auf PVC
Innenwände: Tapete, Anstrich
Decken: Holzverschalung und Styroporplatten
Elektroausstattung: baujahresgemäß, FI-Schalter nicht vorhanden
Brandschutz: Wohnung unbekannt
Badezimmer: WT, WC, Wanne, Keramik, einfacher Standard
Küche: ohne Wertansatz

2.4 Außenanlagen

Garten hinten:	angelegte Rasenfläche
Innenhof:	Zufahrt/Zugang seitlich mit Stellflächen
Bewuchs:	Büsche, Sträucher, Rasenflächen
Einfriedung:	über Stabzaun und Holzschichtschutz
Bodenbelag:	Zugang / Stellflächen kleinformatige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Gebäude: Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 191,8 kWh/(m²a) vom 15.05.2016 vorgelegt. Der Energieausweis hat damit die Stufe "F-G".

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

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung WE: Übliche Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung

Lichte Höhen: KG ca. 2,00 m, Wohnung ca. 2,40 m

Modernisierungen: Objekt und Wohnung: zurückliegend > 15-20 Jahre

Zustand: Das Objekt ist standsicher, Pilz und Holzbefall visuell nicht erkennbar. Durchgreifender energetischer Modernisierungsbedarf Fassade und Fenster, Sanierungsbedarf Fassade, Sockel, Dach und Kellergeschoss. Durchgreifende Renovierung der Wohnung, einschl. Sanierung Bad, sowie Modernisierung der elektrischen Anlage, Zu- und Ableitungen.

Baumängel/Schäden: Mehrjähriger Instandhaltungsrückstau mit grundlegendem Sanierungsbedarf am Gebäude mit Undichtigkeiten an Dach, Fassade, Fenster, Sockel und Kellergeschoss.

Das Objekt stammt aus der Bauzeit 1960 – 1970 und ist in die Gebäudeklasse „E“ mit Risiko „sehr hoch“ für Gebäudeschadstoffe einzustufen. Es besteht der Verdacht auf asbesthaltige Bauteile.

In mehreren Räumen der Wohnung bestehen an den Außenwänden und Decken Feuchtigkeit mit großflächigem Schimmelpilzbefall. Die Ausstattung und auch die technischen Anlagen sind wirtschaftlich überaltert.

- Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungsgrundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Emmerstedt, Blatt 1191

Ausdruck vom 15.04.2024

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserrohrleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks in Emmerstedt, Band 13, Blatt 390 unter lfd. Nr. 1 (Flurstück 441/81) eingetragen in Band 13, Blatt 360, eingetragen am 16. November 1961 und übertragen am 01. Februar 1989
- lfd. Nr. 2: Insolvenzvermerk über das Vermögen des Eigentümers (274 IK 25/23). Eingetragen am 22.02.2023
- lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 8/23). Eingetragen am 21.12.2023

zu lfd. Nr. 1: Die Grunddienstbarkeit bezieht sich auf das heutige Flurstück 441/319 und 441/318, Tonwerke 21-21E (ehem. Flurstück 441/81, 1974 geteilt). Der Verlauf der Leitung ist nicht bekannt, sie dient einer allgemeinen Versorgung und führt auch erfahrungsgemäß zu keinem signifikanten Marktwerteinfluss des Wertermittlungsobjekts.

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

Die Wohnung ist vermietet und wird durch den Mieter bewohnt. Sie wird durch den Eigentümer, bzw. dessen Vertreter und das Objekt über eine Hausverwaltung verwaltet.

Eine Teil-Ablichtung des Mietvertrags (1. und letzte Seite) wurde durch die Hausverwaltung vorgelegt:

Der Mietvertrag beginnt ab 01.03.2014 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Zum Stichtag ergeben sich rd. 10 Jahre Mietzeit mit ordentlicher Kündigungsfrist des Vermieters von 9 Monaten.

Die Brutto-Kaltmiete (außer Heizung- und Warmwasserkosten) ist mit 320 €/Monat vereinbart. Durchgeführte Mieterhöhungen, regelmäßige Mietzahlungen oder auch vereinbarte Mietsicherheiten und Vereinbarungen über Nutzung und Untervermietung, sowie weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung am 20. Oktober 1988 nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter UrkR. 475/88, Notar K. Leistikow, Braunschweig am 20.10.1988 vereinbart und am 18.07.1991 unter UrkR. 201/1991, Notar E. Thiel, Helmstedt, um das Sondernutzungsrecht Gartenbereich, WE 7 (Gebäude II/III) geändert.

Es beträgt 854/10.000 Miteigentumsanteil unter Gebäudeteil I, Nr. 4 des Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss rechts für die Wohnung und Kellerraum Nr. 4 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Trockenraum und dem Einstellplatz Nr. 4 der Teilungsgenehmigung.

Das Sondernutzungsrecht bezieht sich auf den Kellerraum A (Trockenraum) gemeinsam mit den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1-4 und dem PKW-Einstellplatz Nr. 4 des Aufteilungsplans vom 21.09.1988 zur Teilungsgenehmigung. Der Einstellplatz ist jedoch baulich nicht hergestellt, damit wirtschaftlich nicht nutzbar und bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt. Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen nicht vollständig vor. Eventuelle Beschlüsse, die wertbeeinflussend sein können, bleiben unberücksichtigt.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht, auch für Glasschäden. Eine gewerbliche Nutzung bedarf schriftlicher Zustimmung der Miteigentümer. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums ist über eine Hausordnung geregelt.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

D. Hubert Peukert, Madamweg 173A, 38118 Braunschweig.

Nach einer vorgelegten Abrechnung zum 31.12.2022 beträgt das mtl. Hausgeld für die Wohnung ca. 110 €. (Heizungs- und Warmwasserkostenabrechnung erfolgt direkt über Versorger) zzgl. einer Instandhaltungsrücklage von 27,50 €/Monat. Das entspricht rd. 138 € monatlich und rd. 1.656 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 330 €.

Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt wird zum 31.12.2023 mit 5.536,45 € ausgewiesen.

Neben einer Verbesserung der Außenfassade an Front- und Giebelseiten in der Vergangenheit sind, neben laufenden Reparaturen, keine weiteren größeren Instandsetzungen durchgeführt worden.

Nach Auskunft besteht aktuell erheblicher Reparaturstau am Abwassersystem im Gebäude und auf dem Grundstück, sowie den kompletten Dächern, Fenstern und Fassade.

Daraus entstehende Kosten werden, im Rahmen des Gemeinschaftseigentums, auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Ausreichende Kostenvoranschläge liegen noch nicht vor.

Die tatsächlichen Kosten für die umfangreicheren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur durch eine Ausschreibung ermittelt werden und in einer Spanne von 100 % schwanken.

Unter Berücksichtigung der Objektart, Größe, Bauweise und des Risikos erhöhter Entsorgungskosten für asbesthaltige Bauteile, können daher nur im Rahmen der BKI-Baukosten, Gebäude Altbau 2022, pauschal als zu erwartender Wertansatz erfolgen:

- | | |
|---|--------------------|
| - Sanierung der Dächer, inkl. Einrüsten, Dämmen und Entsorgen | pauschal 100.000 € |
| - Sanierung der Fassade Norden, Haus 17, inkl. Dämmung | pauschal 30.000 € |
| - Sanierung Schmutzwasserleitungen, Abdichtung KG-Wände | pauschal 30.000 € |
| - Austausch der Fenster, inkl. Entsorgen Nr. 17 – 20 | pauschal 50.000 € |

- Bauleitung, inkl. Ausschreibungen	pauschal 20.000 €
Wertansatz Gesamt	pauschal 230.000 €

Berechnung des Wertanteils Wohnung Nr. 4:

$$230.000 \text{ €} \cdot 10.000\text{-stel} \times 854 \text{ MEA} = 19.642 \text{ €} = \text{rd. } 20.000 \text{ €}$$

Die Arbeiten sind für den Substanzerhalt des Gebäudes erforderlich und wirken sich aufgrund ihres Umfangs auf den Marktwert entsprechend aus. Sie werden als objektspezifisches Merkmal zur weiteren Marktanpassung (5.3.5) in Abzug gebracht.

- Vor vermögenswirksamen Dispositionen für eine Gebäudegesamterhaltung ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Windmühlenberg-Neufassung“ vom 26.09.2006.

Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Einzel-/Doppelhäuser
- maximal 2-geschossig (II)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 ; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

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

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Landkreises Helmstedt, Bauaufsicht vom 29.02.2024 enthält das Baulastenverzeichnis auf den Flurstücken 441/321 und 441/358 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. Das Gebäude befindet sich in Stadtrandlage und die 3-Zimmer-Wohnung ist zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Das einfach erstellte Gebäude erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen, zudem besteht hoher Sanierungsrückstau am Gebäude und in der Wohnung. Ein Balkon und PKW-Stellplatz fehlt, ausreichende Instandhaltungsrücklagen sind nicht vorhanden. Die Wohnung ist vermietet, die Miete als Bruttokaltmiete vereinbart.

Chancen

Aufgrund örtlicher Lage und der einfachen Bauweise des Gebäudes sind signifikante Wertsteigerungen nicht zu erwarten.

Risiken

Durch den hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs am Gebäude bestehen Risiken in der Erhöhung von Heiz- und Betriebskosten, Instandhaltungsrücklagen und/oder auch Beschlüsse bezüglich der Umsetzung notwendiger Sonderumlagen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Wohnnutzung und Lage kann, nach erfolgter Sanierung und entsprechender Renovierung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einem durchschnittlichen Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist durch den erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsrückstau, mit fehlenden Instandhaltungsrücklagen, nur noch als eingeschränkt 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 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, Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf) 50 €/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.

Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen, da der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag noch aktuell ist.

Bodenwert:

Flurstücke 441/321 + 441/358: $999 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 49.950 \text{ €}$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$854 / 10.000 \text{ stel} = 49.950 \text{ ./} . 10.000 \times 854 = \text{rd. } 4.266 \text{ € Miteigentumsanteil}$

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 Objekt wird durch den Mieter bewohnt, ein Mietvertrag ab 01.03.2014 liegt vor. Die Miete ist zu diesem Zeitpunkt mit 320 €/Monat Bruttokalt vereinbart. Ob zwischenzeitlich Mieterhöhungen oder Änderungen bzgl. der Betriebskosten erfolgten, ist nicht bekannt. Zusätzlich befindet sich die Wohnung aktuell in einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand und ist wirtschaftlich nicht vermietungsfähig.

Für die Wertermittlung erfolgt daher zunächst, gemäß § 31, Abs. 2 ImmoWertV, der Rohertrag aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und marktüblich erzielbarer Erträge. Die Abweichungen werden nachträglich als objektspezifische Eigenschaften in Abzug gebracht.

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 Wohnung, Stadtlage und Neuvermietung, 3 Zimmer mit rd. 55 - 65 m² Wohnfläche, liegt je nach Ausstattung und Modernisierungsgrad, innerhalb einer Spanne zwischen 6,00 €/m² - 8,00 €/m².

Aufgrund der örtlichen Lage, Baujahr und einer angenommenen durchschnittlichen Ausstattung, halte ich hier einen Mietansatz mit 7,00 €/m² für vertretbar.

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 Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für den gesamten Landkreis Helmstedt innerhalb einer Spanne zwischen 2,5 % - 3,5 % veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bei 2,6 %.

Aufgrund Baujahrs, Bauart, Gesamtzustand und Miteigentümerstruktur ist jedoch von einem erhöhten immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich mit 3,5 % anzusetzen.

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. Das Ursprungsgebäude (Bauteil II und III) stammt aus dem Baujahr um 1938, das Gebäude I (Nr. 17) aus 1963. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt rein rechnerisch die Restnutzungsdauer noch ≤ 7 Jahre.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands und bisher durchgeführte Teilmodernisierungen (WD-Fassade Süd-West ca. vor 2015) und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierungen am Gebäude (3.2) können rd. 20 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2024 + 20 - 70) = 1974$.

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 der Wohnung besteht umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit Austausch von Ausstattung und Bauteilen (2.6). Da ein Einbau einem Neuwert entspricht und damit auch einen Einfluss auf den ermittelten Marktwert hat, wird dieser Wert entsprechend nur anteilig in Abzug gebracht.

Berechnung:

1. Anteilige Gebäudesanierungen (Berechnung 3.2)	pauschal 20.000 €
2. - Renovierung der Innenräume Wohnung Nr. 4	pauschal 4.500 €
- Sanierung Bad, inkl. Leitungen und Objekte	
pauschal 8.000 €	nur anteilig 4.000 €
- Austausch der Heizung pauschal 9.000 €	nur anteilig 4.500 €
- Prüfen und modernisieren der Elektroleitungen	pauschal 2.000 €
Gesamt	35.000 €

Es werden daher ohne erforderliche fachtechnische Untersuchung pauschal 20.000 € und 15.000 € angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Rohertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 4	63,0 m ²	7,00 €/m ²	441 €	5.292 €
			gesamt	5.292 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	414 €/VE	x	1 VE =	414 €
Instandhaltung Wohnen	13,60 €/m ²	x	63 m ² =	857 €
Mietausfall	2 %	x	5.292 € =	106 €
				1.377 €
			26,0 % vom Jahresrohertrag	

Ertragswert		Stichtag 28. Februar 2024	
1.	Rohertrag		5.292 €
2.	Bewirtschaftungskosten	26,0 %	- 1.377 €
3.	Reinertrag		3.915 €
4.	Bodenwertanteil	4.266 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	3,5 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		- 149 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		3.766 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	20 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	3,5 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (3.766 x 14,21)	14,21	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		53.514 €
12.	Bodenwert		+ 4.266 €
13.	vorläufiger Ertragswert		57.780 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	Wertabschlag Sonderumlagen pauschal		- 20.000 €
	Wertabschlag Sanierung/Renovierung der Wohnung anteilig		- 15.000 €
15.	Ertragswert		22.780 €
		rd.	<u>23.000 €</u>

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. 23.000 € 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, Wohnung 1. Obergeschoss rechts, Nr. 4, Eisenweg 17, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungstichtag 28. Februar 2024

23.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Die recherchierten Angebote, vergleichbare 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 55 - 65 m² Wohnfläche, Umkreis bis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 45.000 € bis 95.000 €. Die Angebote entsprechen jedoch noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht interpoliert für Eigentumswohnungen in Helmstedt, Baujahr 1963, Bodenrichtwert 50 €/m², Wohnfläche rd. 60 m² einen durchschnittlichen Wert mit rd. 925 €/m². Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 58.000 € (63 x 925).

Der marktübliche Marktwert beträgt, mit Bezug zu dem Gebäudekomplex und ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, rd. 58.000 € und befindet sich innerhalb der mittleren Spanne.

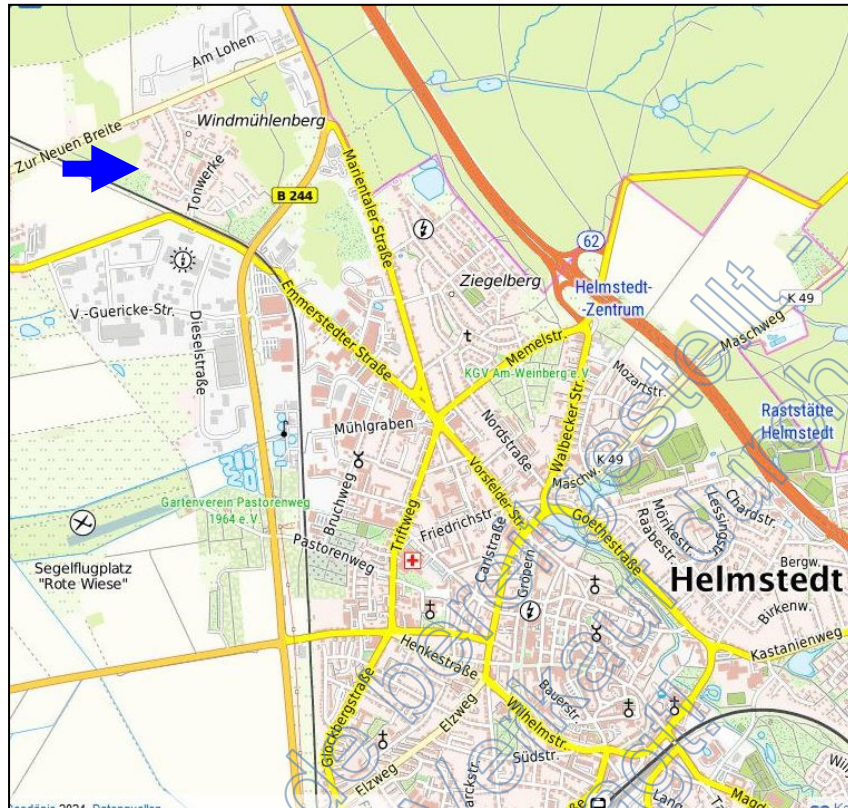
Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 10.05.2024

Betriebswirt Olaf Thomas

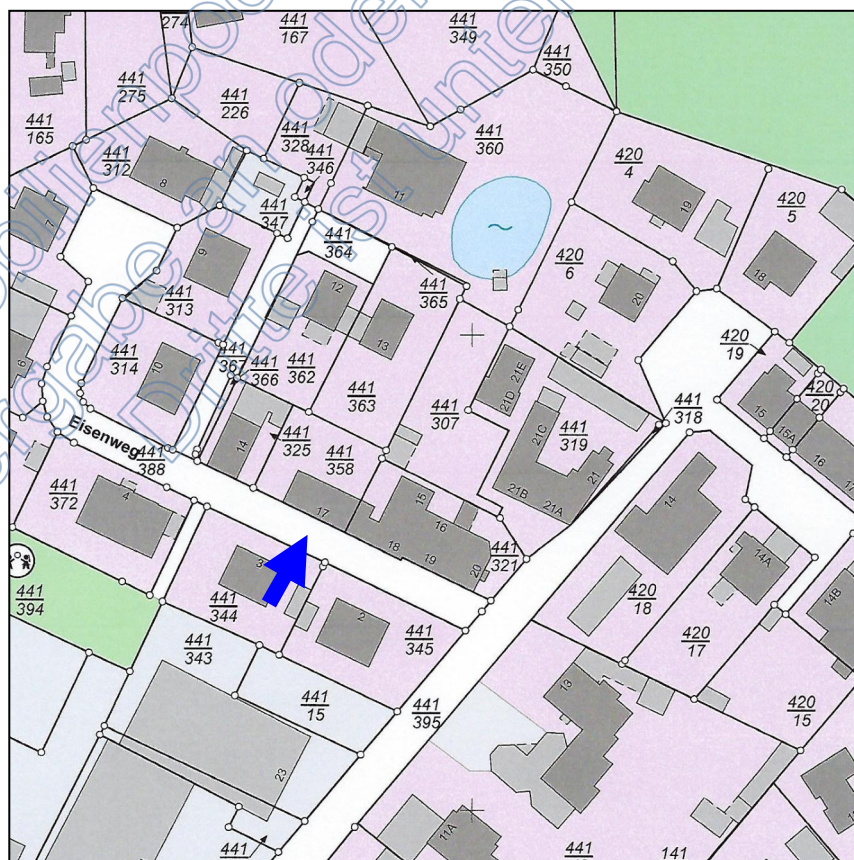
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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.gli.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

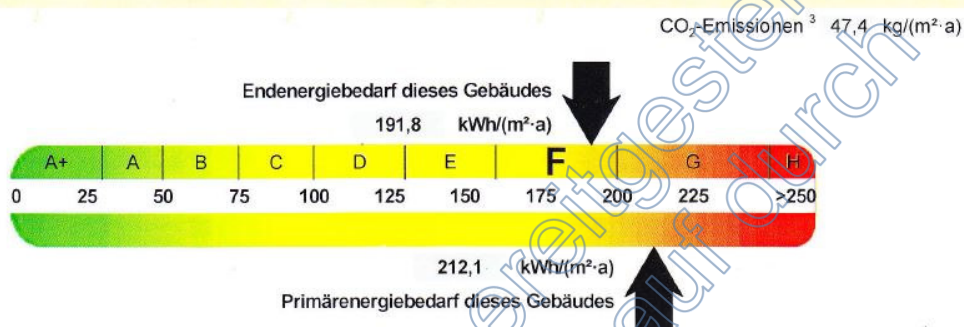
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2016-000915765

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 212,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 1,00 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☒ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

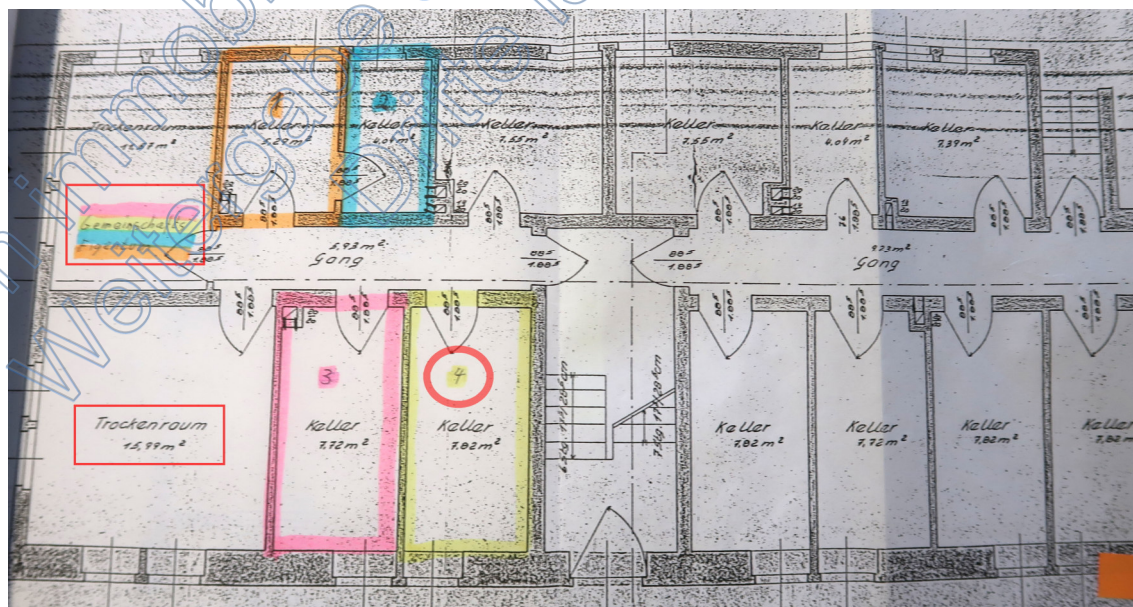
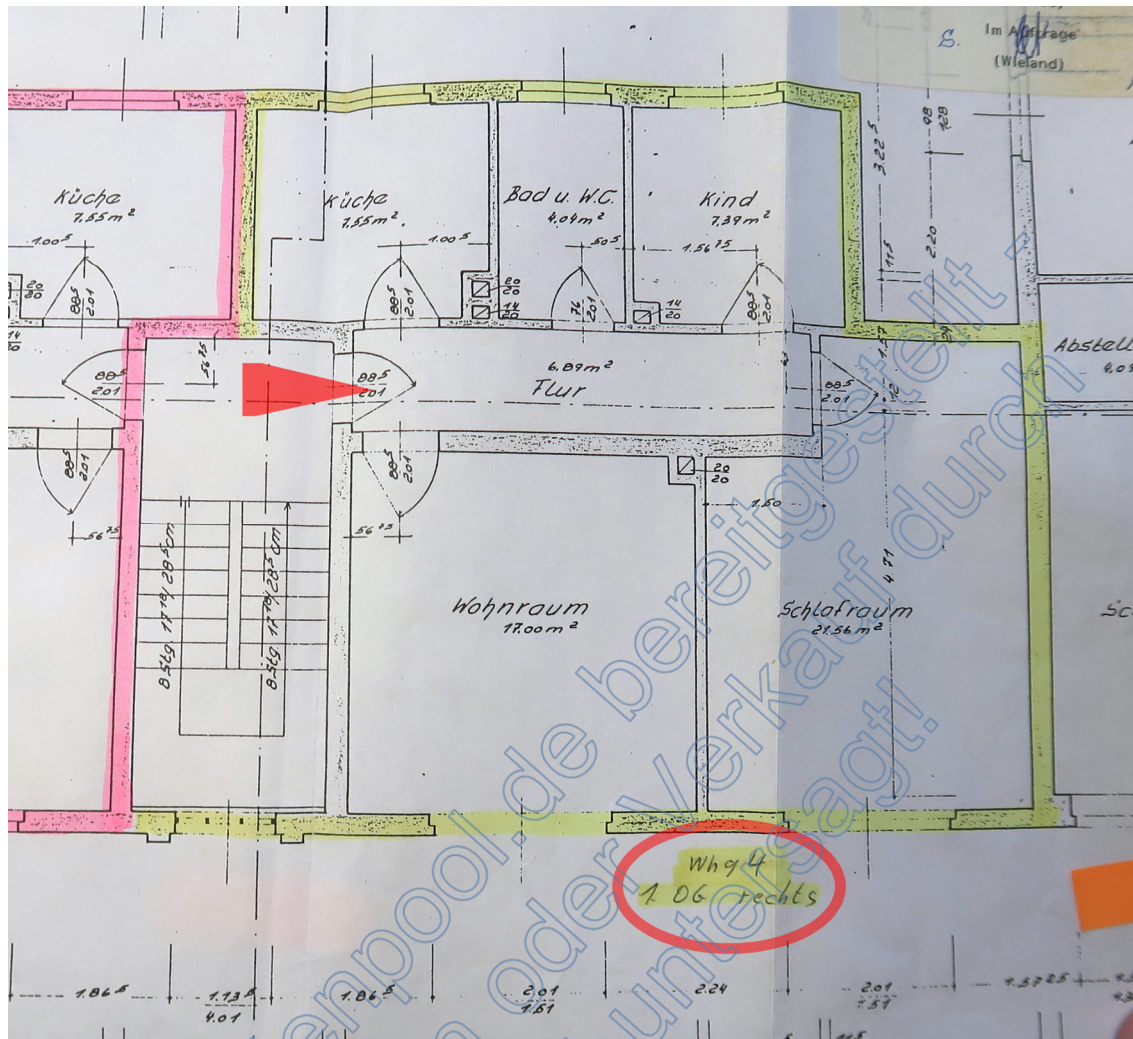
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

191,8 kWh/(m²·a)

rechte Wohnung:			
Schlafzimmer:	4,14 · 4,13 ⁵ + 2,63 ⁵ · 1,50	=	21,07 m ²
Wohnzimmer:	4,14 · 4,13 ⁵ - 0,31 ⁵ · 0,31 ⁵	=	17,02 "
Kinderzimmer	2,76 · 2,76	=	7,62 "
Küche:	2,88 ⁵ · 2,76 - 0,56 ⁵ · 0,31 ⁵	=	7,78 "
Bad + WC:	1,51 · 2,76	=	4,17 "
Flur	5,63 ⁵ · 1,26	=	7,10 "
			64,76 m ²
	./. 3 % für Putz	=	1,94 "
			62,82 m ²

Quelle: oben: Ausschnitt Energieausweis, Hausverwaltung

unten: Amtsgericht Helmstedt, GBA, Ausschnitt Teilungserklärung; WE Nr. 4 Wohnfläche



Quelle: Stadt Helmstedt, Bauakte; oben: GR Wohnung Nr. 4; unten KG-Raum Nr. 4 und Gemeinschaftsräume



Wohnkomplex Osten



Wohnkomplex Eisenweg



Ansicht Eisenweg Nr. 17



Zufahrt / Briefkastenanlage



Rückseite / Zugang Nr. 15 u. 16



Schäden Fassade Nr. 17 beispielhaft



Schäden / Nässe Nr. 17 beispielhaft



Schäden / Nässe Nr. 17 beispielhaft



Schäden / Nässe Nr. 17 beispielhaft



Schäden / Fassade Nr. 17 EG



Schäden Fassade Nr. 17 Sockel



Schäden Fassade Nr. 17 Sockel



Treppenhaus EG/KG Nr. 17



Treppenhaus Flur OG



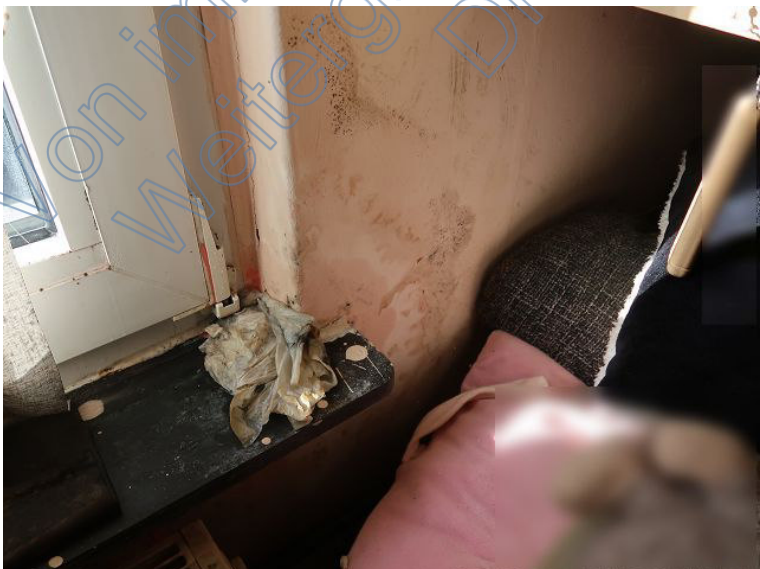
WE 4 Böden / Türen beispielhaft



Großflächiger Schimmelpilzbefall
beispielhaft GR Raum Kind



Großflächiger Schimmelpilzbefall
beispielhaft Decke GR Raum Kind



Nässe und Schimmelpilzbefall
Raum GR Schlafen



Feuchtigkeit Raum Schlafen beisp.
-Gann Hydromette Compact B-



Rostschäden Wanne Bad



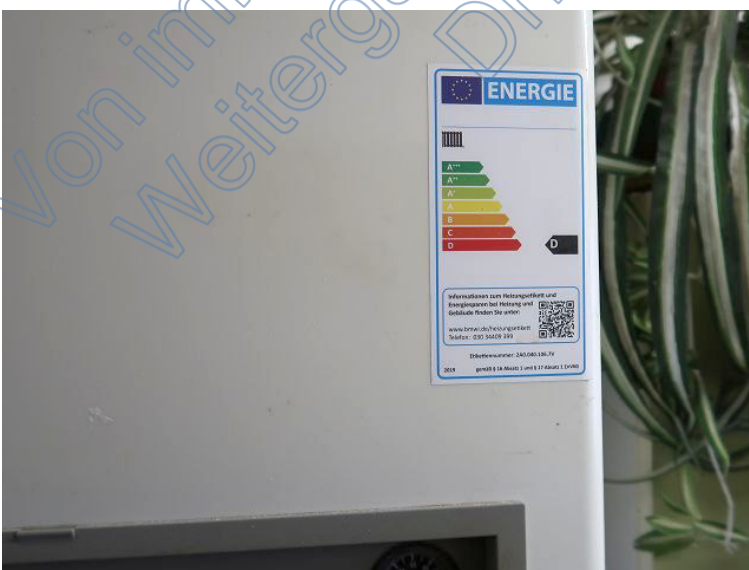
WC Bad beispielhaft



Schimmelbefall Fenster Bad



Sicherungskasten WE 4



Wandtherme Stufe „D“



Flur KG beispielhaft



Feuchtigkeit KG-Raum Nr. 4



Feuchtigkeit Gemeinschaftsraum
beispielhaft