

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

## **Gutachten über den Verkehrswert** (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

### **Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft**

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Helmstedt Blatt 7433 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 8 K 31/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

Wohnungsgrundbuch von Helmstedt Blatt 7433 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten **Wohnung Nr. 1**, Erdgeschoss rechts und dem Kellerraum Nr.1.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungsstichtag: **14.03.2024**



Wohnung Nr.1 im EG, Dammgarten 7 , Nordwestansicht



**Der Verkehrswert** (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr.1** wurde ermittelt mit **rd.: 124.000** Euro

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 10.06.2024  
Das Gutachten umfasst 33 Seiten

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Helmstedt 7433
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 115,35/1.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung Flur Flurstück Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße	Helmstedt 29 3841/15 Dammgarten 7 1.616 m <sup>2</sup>
Sondereigentum	<b>Wohnung Nr. 1</b> Erdgeschoss rechts (Dammgarten 7)
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 2/zu1 Die Teilungserklärung ist geändert. Gemäß Bewilligung v. 14.02.1986.
Sondernutzungsrecht	Gemäß Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Wohnung Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellen, Loggia, Kellerraum. (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung und Grundbucheintragung)
Wohnfläche ca.:	109,00 m <sup>2</sup> , ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplan, durch örtlichem Aufmaß der Raummittelmaße)
Grundstücksbebauung	1 Mehrfamilienhaus mit gesamt 9 Wohneinheiten.
Baujahr	um 1986
Wertermittlungstichtag: Qualitätstichtag:	14.03.2024, Tag der Ortsbesichtigung. 14.03.2024.

#### Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung  
Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.  
Nach Angabe Leerstand seit November 2022.  
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung  
14.03.2024 mit Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz  
Informationen des Denkmatalas Niedersachsen (Online eingesehen):  
Es ist keine Eintragung als Baudenkmal vorhanden.

## Inhaltsverzeichnis

### A. Kurzzangaben 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 Grund 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) bedürfen 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
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,  
Aktueller Grundstücksmarktbericht 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. Geschosshöhen, 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. Beteiligten, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten 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 durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung 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 ist. 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 Gutachtenauftrages, 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 sonstige genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig 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 eignes 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 Entfernungen, 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.

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	<b>Amtsgericht Helmstedt</b> , Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt
Auftrag	Beschluss vom 22.02.2024. Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	betreffend den im Wohnungsgrundbuch von <b>Helmstedt Blatt 7433, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen</b> 115,35/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Helmstedt, Flur 29, Flurstück 3841/15, Landwirtschaftsfreifläche Dammgarten, Grundstücksgröße 1.616 m <sup>2</sup> , verbunden mit d.Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 des Aufteilungsplanes.
Geschäftsnummer	<b>NZS 8 K 31/23</b>
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
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 Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	14.03.2024 (Innen- und Außenbesichtigung).
Teilnehmer der Besichtigung	14.03.2024 die Antragstellerin mit Ehemann und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag	14.03.2024, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	14.03.2024

### 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Bewohnung / Vermietung  
Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.  
Nach Angabe des Hausmeisters Leerstand seit November 2022.  
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Gewerbebetrieb  
Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

Maschinen und Betriebseinrichtungen  
Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. 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.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** grundsätzlich über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Altlasten	Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.
Gebäudeversicherung	Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

### 3. Grundstück - Lagemerkmale

#### 3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungsgrundbuch von Helmstedt Blatt 7433

Detailliert siehe.A. Kurzanangaben 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 Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Stadt/Ort	Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Helmstedt als Kreisstadt des Landkreises Helmstedt, mit ca. 24.400 Einwohnern.

Verkehrslage

Helmstedt liegt verkehrsgünstig an der A2. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Wolfsburg ca. 38 km,  
41 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung zur A2 in ca. 1 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

### 3.3 Kleinräumige Lage

#### Wohn/Geschäftslage

Im westlichen Bereich von Helmstedt in einem Gebiet mit überwegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

#### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

#### Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering ansteigend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

### 3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: 1 Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen (Nr. 7 u. 9), gesamt 9 Wohnungen.

Grundstücksform: Langgestreckt, nahezu rechteckig.

Größe: 1.616 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen: Durchschnittlich, ohne weitere Ausarbeitung.

Ver-/Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas mit öffentlichen Anschlüssen.

#### Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

#### Baugrund

Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

#### 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.  
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):  
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:  
Reallast (Einfriedungsverpflichtung) .... eingetragen am 30. HJuli 1986.

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren  
Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt, bzw. ist nicht im Grundbuch eingetragen und auch sonst nicht bekannt.

4.6 Denkmalschutz  
Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):  
Es ist keine Eintragung als Baudenkmal vorhanden.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan  
Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).  
Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.  
Einordnung: W (Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser in dem Bereich).

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)  
Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand  
Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

## 5. Baubeschreibung

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

### 5.1 Allgemeines

Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Grundbuch von Helmstedt Blatt 7433 Dammgarten (7,9) in Helmstedt, besteht aus dem Flurstück 3841/15, Flur 29, mit einer Grundstücksgröße von 1.616 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen bebaut.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Hausmuuer 7)

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage nachfolgender Beschreibung:

nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

### 5.3 Mehrfamilienhaus Dammgarten 7

(Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.)

Gebäudeart NHK, Typ: Mehrfamilienhaus, Keller, Erd- und Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss in Massivkonstruktion.

Baujahr: 1986.

Nutzung: 9 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss Vollkeller.

Erdgeschoss Wohnungen.

Obergeschoss Wohnungen

Dachgeschoss ausgebaut, Wohnungen.

Außenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.

Fassade: Wärmedämmverbundsystem, Plattenverkleidung aus Faserzement, Kellersockel Sichtmauerwerk.

Wärmeschutz vor 1995.

Dach Satteldach, Betondachsteindeckung.

Wärmeschutz mittlere Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast, Rolläden.

Einordnung Ausführung: um 1986.

Haustür: Aluminiumelement, mehrteilig.

Einordnung gute neue Ausführung, 2023.

Treppen/Treppenhaus Massive Treppe.

Aufzug Nicht vorhanden.

### 5.3 Wohnung Nr. 1 – Lage im Erdgeschoss rechts (Dammgarten 7)

(Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Loggia.

Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung u. Grundbucheintragung.

Wohnfläche ca.: rd. 109,00 m<sup>2</sup> (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittelmaße).

Sondernutzungsrecht Gemäß Grundbuch und Teilungserklärung nicht zugeordnet:

Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. 2. siehe Gebäudebeschreibung 5.2.	
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä. Konstruktion.	
Balkon, Loggia o.ä. Treppen	Loggia: massive Kragplatte. Boden Spaltklinkerbelag innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.	
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast, Rollläden.	
Wärmeschutz	Einordnung Ausführung: um 1986	
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.	
Wandflächen	Muster- und Strukturtapete.	
Türen	Wohnungseingang: Holzkonstruktion, furniert, mittlere bis gute Ausführung.	
Zimmertüren:	Rahmen-Füllungskonstruktion, mittlere bis gute Ausführung.	
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion i.d. Geschossen, Stahlbeton o.ä..	
Deckenflächen:	Holzpaneeleverkleidung, teils Kunststoffpaneele.	
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.	
Bodenbelag:	Überwiegend Fliesen, 2x Teppichboden, 1x PVC, Wohnzimmer ohne Oberbelag.	
Fliesen:	Boden: Bad, WC, Küche, Flur. Wand: WC, Bad deckenhoch.	
Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).		
Sanitäreinrichtungen		
Bad:	Waschtisch als Möbel, WC-wandhängend, Eckbadewanne. Ausstattung: mittel, um 2005.	
WC:	Waschtisch, WC-wandhängend. Ausstattung: mittel, um 1995.	
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, älter. Ausstattung: mittel.	
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen Ausführung fiktiv vor 1990.	
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung.	
Wärmeschutz, Annahmen	Dach:	um 1986
	Außenwand:	vor 1995
	Fenster:	um 1986
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Nach Angabe der Antragstellerin in dem Verfahren:: 1995 – WC 2000 – Abdichtung Loggia 2005 – Bad modernisiert 2023 – Haustürelement erneuert, 2 Rollläden. Weitere Angaben liegen nicht vor.	
Bauliche Veränderung im Bestand	Es sind keine signifikanten Veränderungen bekannt.	

## 5.4 Allgemeiner Bauzustand

### 5.4.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

### 5.4.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden

#### Gebäude:

Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.  
Durchschnittlich gepflegt.

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohnung Nr. 1:

Erdgeschoss

Renovierungsbedarf:

- o Wandtapeten lösen sich in Teilbereichen in den Räumen ab.
- o 2 Räume Teppichboden, Teppichfliesen überaltert.
- o Wohnzimmer ohne Oberbelag
- o Deckenpaneele 1 Zimmer Fehlstellen, erneuerungsbedürftig.
- o Bad Deckenpaneele vergilbt.
- o Kleinreparaturen erforderlich: Fußleisten u.ä. Befestigung.
- o Heizkörper nur einlagig, mindestens Heizleistung überprüfen.

Pauschale zur Wertbeeinflussung: Renovierung und evtl. Kleinreparaturen, zur Erlangung der eingeschätzten RND (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug unter 10.1).  
Oberbeläge, Türen, u. sonstige wie vor beschrieben.

Weitere bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.  
Es besteht Instandhaltungszustand Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten.

Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:

Die hier angegebenen Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlüssig wiedergegeben werden.

Für detaillierte Angaben zur Mängelbehebung und weiteren Reparaturen bzw. Sanierung und Modernisierung, als Grundlage der Wertbeeinflussung, sind grundsätzlich mind. Bauuntersuchungen mit Bauteilöffnungen u. gegebenenfalls weiteren Untersuchungen erforderlich.

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

#### 5.4.3 Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Gebäude:

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, bewertet um 2 Punkte

Wohnung Nr.1

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, bewertet um 2 Punkte

#### 5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: baujahrtypisch mittel

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: überwiegend nicht zeitgemäß.

#### 5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.1:

Wohnfläche mit ca. 109,00 m<sup>2</sup> leicht über dem allgemeinen Mittelwert.

### 5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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, hochwertig.

Gebäude - Außenhülle:

Dach : mittel

Außenwände : mittel

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfach bis mittel, min. in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

## 5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

### Flurstück 3841/15

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter:

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Stromversorgung	Anschluss an die öffentliche Versorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Versorgung.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In der Fläche in etwa eben, ohne bedutsame Höhenversprünge.
Befestigung	Wege, Zufahrt und Stellplätze großflächig mit Betonverbundsteinpflaster.
Einstellplätze	Ausreichend auf dem Grundstück vorhanden.
Einfriedung	Maschendraht- und sonstiger Metallzaun.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumwuchs, einfache Anlage.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt.

## 6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte nicht vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte durchgeführt werden.

Die 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 Gutachtenerstellung.**

### 6.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Abzug 3% Putz
	Wohnung Nr. 1					ohne Abzug da Aufmaß
	Erdgeschoss					
1.01	Flur 1	1,23	4,78	5,88		
		1,52	1,50	2,28	8,16	
1.02	Wohn- u. Essraum	4,73	3,65	17,26		
		3,73	3,14	11,71	28,98	
1.03	Schlafen 1	4,74	2,98	14,13	14,13	
1.04	Schlafen 2	4,74	2,98	14,13	14,13	
1.05	Abstellen	1,23	1,62	1,99	1,99	
1.06	Schlafen 3	3,22	3,98	12,82	12,82	
1.07	Bad	3,20	2,45	7,84	7,84	
1.08	Flur 2	1,24	4,83	5,99	5,99	
1.09	Küche	3,22	3,16	10,18	10,18	
1.10	WC	1,68	1,28	2,15	2,15	
1.11	Loggia zu 50%	1,90	2,62	4,98		
		0,70	0,36	0,25		
		0,70	0,36	0,25		
		0,50	x	5,48	2,74	
					109,09	109,09
	<b>Wohnung Nr. 1</b>		gerundet	m <sup>2</sup>	<b>109,00</b>	

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West

Aktuelle Nettokaltmiete

Es liegen keine Angaben aus Mietverträge o.ä. über längerfristig zu erzielende Erträge vor.

Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

## 7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

### Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

### Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe WEG-/Hausverwaltung: Stand 13.03.2024 = 3.579 Euro

## 7.3 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, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer  
**gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3**  
RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

### Mehrfamilienhaus:

Baujahr um 1986  
Alter Ursprung 38 Jahre  
DWG: 70 Jahre,  
RND: 30 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND: Grundlage §23 ImmoWertV, relative Bestimmung Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen u. Mindestreparaturen siehe 10.1.)

## 7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 7.5 Bewirtschaftungskosten

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)

#### 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.

#### 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.**

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### **Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

##### **Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.**

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt und insbesondere Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt wie zuvor detailliert unter Punkt 8.3 erläutert.

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV § 8 (3)** 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, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohnung Nr. 1:

Erdgeschoss

Renovierungsbedarf:

- o Wandtapeten lösen sich in Teilbereichen in den Räumen ab.
- o 2 Räume Teppichboden, Teppichfliesen überaltert.
- o Wohnzimmer ohne Oberbelag
- o Deckenpaneele 1 Zimmer Fehlstellen, erneuerungsbedürftig.
- o Bad Deckenpaneele vergilbt.
- o Kleinreparaturen erforderlich: Fußleisten u.ä. Befestigung.
- o Heizkörper nur einlagig, mindestens Heizleistung überprüfen.

Pauschale zur Wertbeeinflussung: Renovierung und evtl. Kleinreparaturen, zur Erlangung der eingeschätzten RND (Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Ausbau: Oberbeläge, Türen, u. sonstige wie vor beschrieben.

Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor	
	(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)				
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	pauschal in %		
109,00	350,00	38.150	70	0,30	= 11.445
<u>Summe</u>	(€/m <sup>2</sup> abgestimmt auf vorbeschriebene Renovierung u.a.)				<u>11.445</u>

#### Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 11.500 Euro

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

#### Unterschieden werden 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.

#### Grundsätzliche Anmerkung 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.

## 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wurden soweit erforderlich bereits bei der Bewertung unter 14.1 berücksichtigt.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 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 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 55,- €/m<sup>2</sup> für W Mehrfamilienhäuser**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse =

Bebauungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag = 14.03.2024

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand = frei

Geschossflächenzahl (GFZ) = mittel

Anzahl der Vollgeschosse = 2

Bauweise = mittel in dem Bereich

Grundstücksfläche = 1.616 m<sup>2</sup>

### 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:

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Helmstedt
<b>Wohnung Nr.</b>	<b>1</b>
Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Baujahr : um	1986 Modifiz.Baujahr ca. Punkte:
Modernisiert um: Bäder:	2005/1995 Modernisierungsgrad: kleine Mod. i.R.d.Ir 2
Wohnung-Wohnfläche, m <sup>2</sup> ca. :	109 RND in Jahren : 30
Miteigentumsanteil	115,35/1000 GND in Jahren: 70
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	55 W (Mehrfamilienhäuser)
Sondernutzungsrecht:	nicht zugeordnet gem. Teilungserklärung.

Grundstücksmarktdaten 2024 Landkreis Helmstedt	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
Vorläufiger Mittelwert rd.:	Euro/m <sup>2</sup>
(Indexanpassung fiktiv enthalten.)	1.150
<b>Auf- bzw. Abschläge :</b>	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m <sup>2</sup> : 55 berücksichtigt. 1,00
Individuelle Lage	. Einschätzung SV: teils vernachlässigte nahe Umgeb. Einschränkung 0,95
2 Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung
gem. NHK 2010	. Lage im Gebäude Erdgeschoss Korrektur 1,00
3 Baujahr :	1986 Ursprung berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	. Einschätzung in Jahren rd.kleine Mod. i.R.d.Inst s. Modernisierung
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad Wohnung: nicht modernisiert
	. Instandhaltung vernachlässigt siehe
	Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale
5 Wohnfläche :	109 über Mittelwert von m <sup>2</sup> : 70
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,14
6 Grundriss:	. In etwa baujahrtypischem Durchschnitt, einfacher. Korrektur SV 1,00
	. Balkon : Loggia nur Abschlag wenn ohn Korrektur SV 1,00
7 Garage, Carport :	
8 Miteigentumsanteil	115,35/1000
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,00
9 Sondernutzungsrecht	. Nicht vorhanden gem. Teilungserklärung
10 Besonderheiten	. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor : 1,08
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :	
1.150	x 1,08 = 1.245
1.245	x 109,0 = 135.754
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzüglich :	11.500 = 124.254 Euro
Vergleichswert :	124.254 Euro

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt. Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 soweit erforderlich angepasst wurden.  
Zum Bewertungszeitpunkt waren Daten aus dem Jahr 2024 veröffentlicht und wurden als Bewertungsgrundlage hinzugezogen.

## 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.  
Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.  
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

## 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch. lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:  
Reallast (Einfriedungsverpflichtung) .... Eingetragen am 30. Juli 1986.

#### Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichneten Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. sind durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

### 16.2 Baulasteintragung:

Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

#### Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.  
Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.  
Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung

Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Grundbuch von Helmstedt Blatt 7433 Dammgarten (7,9) in Helmstedt, besteht aus dem Flurstück 3841/15, Flur 29, mit einer Grundstücksgröße von 1.616 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen bebaut.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Hausnummer 7)

Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich von Helmstedt in einem Gebiet mit Wohnnutzung und ist an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Signifikante Schäden des Gebäudes waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar. Die Wohnung ist nach Angabe seit November 2022 leerstehend. Es besteht größerer Instandhaltungsstau mit umfassendem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, wie unter 5.4 detailliert beschrieben.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 109 m<sup>2</sup> klar über dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem durchschnittlich Zustand, besitzt eine ausreichende Flächengröße, mit Grünflächen, Zufahrt und Kfz-Stellplatzflächen im östlichen Grundstücksbereich. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Helmstedt als einfachere Lage unter dem Mittelwert eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit ca. 55, €/m<sup>2</sup> bestätigt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.  
Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 ermittelt mit 124.254 Euro.

Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichswert eingeschätzt mit gerundet 124.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Helmstedt 7433
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 115,35/1.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Helmstedt
Flur	29
Flurstück	3841/15
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße	Dammgarten 7 1.616 m <sup>2</sup>
Sondereigentum	<b>Wohnung Nr. 1</b> Erdgeschoss rechts (Dammgarten 7)
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 2/zu1 Die Teilungserklärung ist geändert. Gemäß Bewilligung v. 14.02.1986.

Der **Verkehrswert** (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr.1** wurde ermittelt mit **rd.: 124.000** Euro

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet.

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 10.06.2024

Sachverständiger

## 20. Bestandspläne

### Bewertungsgrundlagen

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die 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.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

#### **Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### Zeichnungen

#### Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte und Pläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

#### Anmerkung

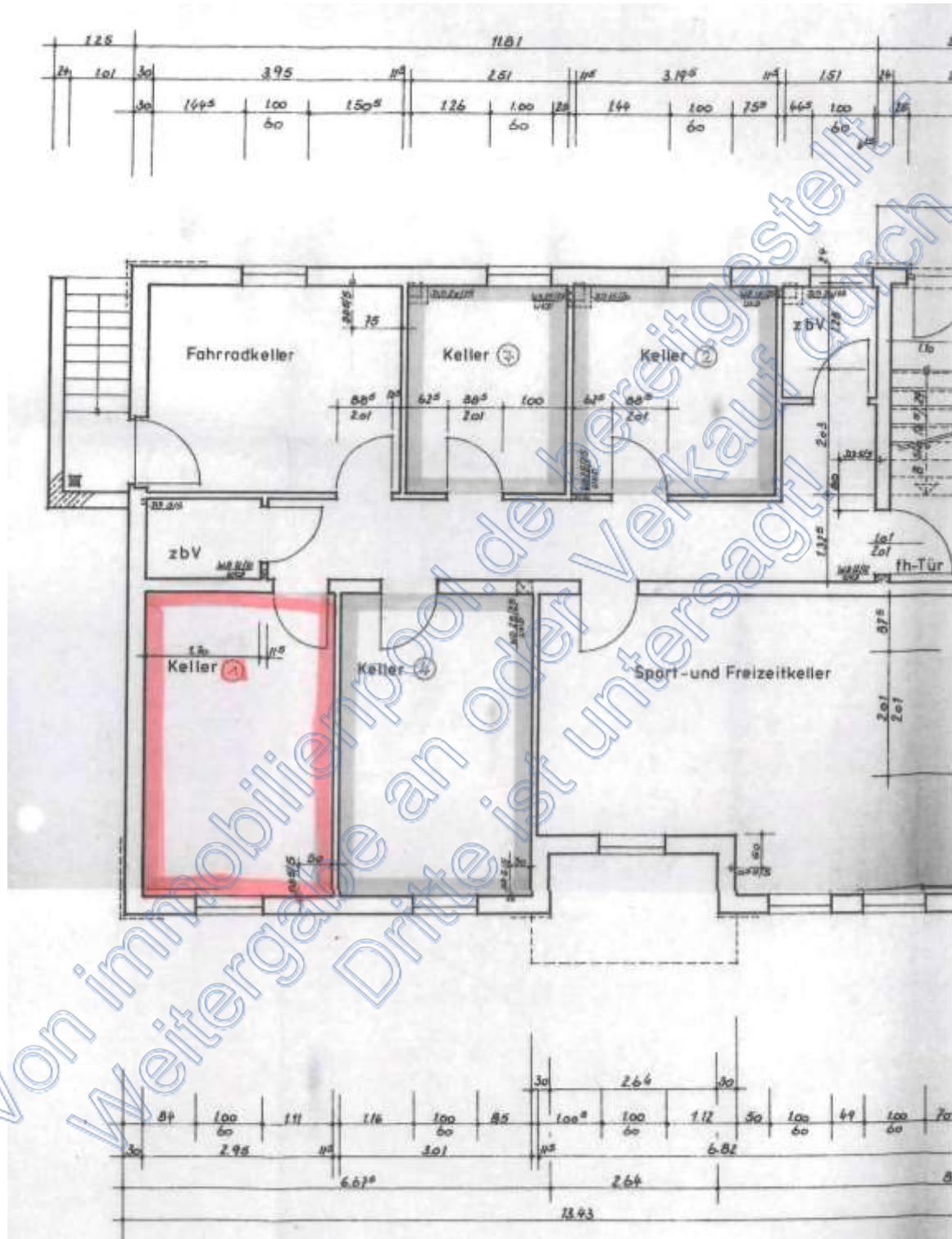
Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.



### Grundriss Kellergeschoss mit Kellerraum zu Wohnung Nr.1



21. Sonstige Anlagen  
Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

## 22. Fotodokumentation



Grundstück  
Wohnungsgrundbuch  
von Helmstedt  
**Blatt 7433**

Gemarkung Helmstedt  
Flur 29,  
Flurstück 3841/15  
Dammgarten 7,9

Bebauung:  
1 Mehrfamilienhaus,  
gesamt 9 Wohnungen

Bewertungsobjekt:  
Miteigentumsanteil a.d.  
Grundstück verb. m.d.  
Sondereigentum an der  
**Wohnung Nr. 1**  
Erdgeschoss rechts

Nordwestansicht Grundstück Dammgarten 7,9 mit 1 Mehrfamilienhaus

Die zu bewertende **Wohnung Nr.1** befindet sich im **EG rechts**, Dammgarten 7





Südwestansicht Grundstück, Wohnung Nr. 1 , Lage siehe rote Markierung



Südostansicht mit 2 Hauszugängen und Stellplatzflächen. Gebäude Nr.7 im Hintergrund



Westliche Grundstückszufahrt



Stellplatzfläche, östlich vor dem Gebäude

### Wohnung Nr.1 im Erdgeschoss

Innenaufnahmen: wurden zur Veröffentlichung freigegeben





Auswahl Bauteile zur Ausstattung, Mängel u.a.



Decken mit Holzpaneelen



Decken teils mit Kunststoffpaneelen



Wandtapeten mit Ablösungen, erneuerungsbedürftig.



Wandtapeten mit Ablösungen, erneuerungsbedürftig.



Bodenbeläge überaltert, teils nicht vorhanden.



Elektronterverteilung



Platten Heizkörper nur einlagige Ausführungen