

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 - 3107

8 K 34/23

## GUTACHTEN

über den Marktwert



3-Zimmer Eigentumswohnung, 1. Obergeschoss  
Gebrüder-Grimm-Str. 3, 38165 Lehre-Flechorf

Der Marktwert des **Miterbbaurechtsanteils** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.Juli 2024 rd.

100.000 €

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Wohnblocks mit 25 Wohneinheiten auf Erbbaugrundstücken. Der Wohnung ist ein Kellerraum und ein PKW-Einstellplatz zugewiesen.

Das Grundstück und Gebäude werden regelmäßig gepflegt und instandgehalten, innerhalb der Wohnung besteht einfacher Renovierungsbedarf und Restarbeiten an elektrischen Leitungen.

**Markt-/Verkehrswert**                    **100.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**        **31.07.2024**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Wohnungserbbaugrundbuch von Flechtorf, Blatt 1263; 380/10.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstück 76/64, 76/65, 76/67, 76/68, 76/93 = 3.246 m <sup>2</sup>
Eintragungen Abt. II	- Erbbauzins ab 01.01.1986 - Vorkaufsrecht - Sicherung auf anderweitige Festsetzung des Erbbauzins - Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Lehre-Flechtorf, zwischen Braunschweig und Wolfsburg
Konzeption	Mehrfamilien-Wohnblock mit 25 Wohneinheiten
Bauweise	Konventionell, unterkellert, teilausgebautes Satteldach Wohnung 3 Zimmer, ca. 68 m <sup>2</sup> Wohnfläche, KG-Raum, Einstellplatz
Baujahr /Ausstattung	Als Anbau 1967, einfach, teilweise energetisch modernisiert
<b>Hausschwamm</b>	<b>Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf Hausschwamm.</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Das Wohnhaus erfüllt nicht mehr vollständig heutige energetische Anforderungen.</b>
<b>Mieter</b>	<b>Die Wohnung wird durch den Eigentümer genutzt</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.</b>
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt im nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird nach § 34 BGB behandelt
<b>Baubeanstandungen</b>	<b>Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.</b>
<b>Baulasten</b>	<b>Es sind Baulasten eingetragen.</b>
<b>Altlasten</b>	<b>Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.</b>

---

## 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	Baubeschreibung.....	8
2.3	Ausbau.....	9
2.4	Aussenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Erbbaurecht, Verwaltung, Verträge.....	11
3.3	Städtebaurecht.....	12
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	12
4	Analyse und Beurteilung.....	13
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	13
4.2	Risikoeinschätzung.....	13
5	Wertermittlung.....	14
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
5.2	Bodenwertermittlung.....	14
5.3	Ertragswertverfahren.....	15
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	18
6.1	Vergleichsdaten.....	18

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 19 - 23  
S. 24 - 28

# 1 Gegenstand der Wertermittlung

## 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Eigentumswohnung Nr. 15, 1. Obergeschoss links und KG Raum Nr. 15, PKW-Stellplatz Nr. 15
Objektadresse	Gebrüder-Grimm-Straße 3 (Wohnanlage Gebrüder-Grimm-Str. 1-4) 38165 Lehre - Flechtorf
Wohnungserbbaugrundbuch von Blatt	Flechtorf 1263
Miteigentumsanteil	380 / 10.000 stel
Gemarkung	Flechtorf
Flur	7
Flurstück, Größe	76/64 , 811 m <sup>2</sup> 76/65 , 608 m <sup>2</sup> 76/67 , 633 m <sup>2</sup> 76/68 , 580 m <sup>2</sup> 76/93 , 614 m <sup>2</sup> = <u>3.246 m<sup>2</sup></u>

## 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	27.06.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 34/23
Wertermittlungsstichtag	31.07.2024 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätsstichtag	31.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung	31.07.2024
Besichtigt	Wohnung, Flur, Keller, Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Eigentümer Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Wohnungserbbaugrundbuch, Abteilung II v. 29.04.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Wohnungserbbaugrundbuch
- 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 2024 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2023, IVD-Nord
- Kleiber, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage, 2023

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
- Berechnung des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode des „Münchner Verfahrens“ (Methode Werth)

---

## 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 Kostangaben. 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: Flechtorf, Ortsteil der Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt zwischen Braunschweig und Wolfsburg, mit insgesamt rd. 12.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Grund- und weiterführende Schule, Ärzte, Fachärzte und Naherholungsgebiet.

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Südlicher Ortsteil, anfahrbar über die Alte Braunschweiger Straße, abzweigend von der Straße „Zum Schwarzen Kamp“. Die Umgebung ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ärzte und Pflegeeinrichtung in Lehre.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, Anschluss an A39, Individualverkehr über Berliner Straße.

Erholungsflächen: Freizeiteinrichtungen Wolfsburg und Braunschweig

Straßenausbau: Straße ausgebaut, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußweg

Nutzung der Straße: Wohnen, Block- und Einzelhausbebauung

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung über Wohnkomplex mit 25 Wohneinheiten

Himmelsrichtung: Süd-West Orientierung, Hauseingang von Norden

Immissionen: Zur Ortsbesichtigung keine

Zuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig, ca. 80 m breit, bis 50 m tief

Grundstücksgröße: 3.246 m<sup>2</sup>

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich 16 vom 19.08.2024 sind auch keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

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 24 Wohneinheiten über 4 Gebäude als 2-Spanner, zzgl. 24 PKW- Einstellplätze
Baujahr:	3-geschossig, unterkellert, teilausgebautes Dachgeschoss nach Bauakte 1967, Teilausbau DG 1988
Wohnung 1.OG links:	Haus Nr. 3 mit insgesamt 6 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 15: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad. Nach TE 67,6 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 57 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre

### 2.2.1 Rohbau (nach Bauakte)

Keller:	Betonfundament, Stahlbetondecke
Außenwände:	Mauerwerk Außenwand 30cm, HLZ u. KS, Edel-Kratzputz
Decken:	Stahlbeton
Dach:	38° Satteldach als Pfettendach, Holzdachstuhl
Dachbekleidung:	Tonpfannen, grau, modernisiert
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, Baujahr 1988, Kunststoffrollläden
Türen:	Wohnungseingangstüren Holz, Innentüren weiß, modernisiert
Hauseingangstür:	Profil mit Seitenteil und großflächigem Glaseinsatz
Treppen:	Betonpodest mit Kunststein, Stahlhandlauf

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, je Gebäude im KG, Bauj. unbekannt, Flachheizkörper mit Thermostat Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer

## 2.3 Ausbau

Fußböden:	Laminat, Küche Steinzeug, Bad Fliesen
Innenwände:	Tapete, Anstrich
Decken:	Holzverschalung, Tapeten mit Anstrich
Elektroausstattung:	unter Putz, Leitungen zum Teil im Deckenbereich offen, FI-Schalter vorhanden.
Brandschutz:	Wohnung unbekannt
Badezimmer:	WT, WC, halbrunde Dusche, Keramik, einfacher Standard
Küche:	ohne Wertansatz
Sonstiges:	Balkon nach Süd-West

---

## 2.4 Außenanlagen

Garten/Innenhof:	angelegte Rasenfläche, Spielplatz, Wäschetrocknungsbereich
Bewuchs:	Büsche, Sträucher, Rasenflächen
Einfriedung:	über Holz-Stabzaun und Hecken
Bodenbelag:	Zugang / Stellflächen kleinformatische Betonsteine

## 2.5 Energieausweis

Gebäude:	Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 82,6 kWh/(m <sup>2</sup> a) vom 18.07.2018 vorgelegt. Der Energieausweis hat damit die Stufe "C". Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass energetische Maßnahmen durchgeführt wurden.
----------	--

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung WE:	Durchschnittliche Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG ca. 2,20 m, Wohnung ca. 2,40 m – 2,45 m
Modernisierungen:	Objekt und Wohnung: zurückliegend > 10-15 Jahre
Zustand:	Das Objekt ist standsicher, die Wohnanlage wirkt regelmäßig gepflegt und instandgehalten. Energetische Modernisierungen an der Fassade und Dämmung der Dachgeschossdecke sind erkennbar. In der Wohnung besteht Renovierungsbedarf. Elektrische Leitungen wurden neu verlegt, davon im Flur mit Restarbeiten.
Baumängel/Schäden:	Neben Schönheitsreparaturen/Anstrich der Fassade im Norden augenscheinlich nein. Das Objekt stammt aus der Bauzeit 1960 – 1970 und ist in die Gebäudeklasse „E“ mit Risiko „sehr hoch“ für Gebäudeschadstoffe einzustufen. Wieweit im Rahmen der Sanierungen Bauteilüberprüfungen stattgefunden haben, ist nicht bekannt.

---

### 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

#### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungserbbaugrundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Flechtorf, Blatt 1263

Ausdruck vom 29.04.2024

##### Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Erbbauzins ab 01.01.1986 für den jeweiligen Eigentümer des in Band 31, Blatt 1247 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks unter Bezug auf die Bewilligungen vom 30.06.1965 und 14.09.1966, eingetragen am 06.03.1967 und gemäß Bewilligung vom 03.06.1986 mit dem belasteten Erbbaurechten von Flechtorf, Blätter 622, 786, 976 übertragen am 06.10.1986 nach Flechtorf, Band 31, Blatt 1248. Nach Bildung von Wohnungserbbaurechten nach Band 31, Blätter 1249 – 1272 übertragen. Vermerkt am 06.10.1986.  
Veränderungen:  
Der Erbbauzins wurde verteilt. Er beträgt für dieses Wohnungserbbaurecht 163,40 DM, halbjährlich unter Enthaltung der übrigen Wohnungserbbaurechte vom 21.01.1987, eingetragen am 23.02.1987.
- lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Band 31, Blatt 1247 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Ingetragen am 06.03.1967 und gemäß Bewilligung vom 03.06.1986 mit den belasteten Erbbaurechten von Flechtorf, Blätter 622, 786, 976 übertragen am 06.10.1986 nach Flechtorf, Band 31, Blatt 1248. Nach Bildung von Wohnungserbbaurechten nach Band 31, Blätter 1249 – 1272 übertragen. Vermerkt am 06.10.1986.
- lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf anderweitige Festsetzung des Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des in Band 31, Blatt 1247 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30.06.1965 und 14.09.1966, eingetragen am 06.03.1967 und gemäß Bewilligung vom 03.06.1986 mit den belasteten Erbbaurechten von Flechtorf, Blätter 622, 786, 976 übertragen am 06.10.1986 nach Flechtorf, Band 31, Blatt 1248. Nach Bildung von Wohnungserbbaurechten nach Band 31, Blätter 1249 – 1272 übertragen. Vermerkt am 06.10.1986.
- lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 34/23).  
Eingetragen am 29.04.2024.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1-3 sind in der Wertermittlung des Erbbaurechts berücksichtigt, die weiteren Eintragungen wirken sich auf den Marktwert der Wohnung nicht wertbeeinflussend aus.

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 Erbbaurechtsvertrag, Teilungserklärung, Verwaltung, Verträge

Die Wohnung wird durch den Eigentümer genutzt und das Objekt über eine Hausverwaltung verwaltet.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 30.06.1965 (UR 143/1965) mit ursprünglich 6.385 m<sup>2</sup> Grundstück für die Dauer von 99 Jahren mit dem Tage der Eintragung am 06.03.1967 vereinbart und nachträglich unter Urk. 241/1968 aufgeteilt und weiter unter Urk. 187/1986 in neue Flurstücke und Wohnungserbbaurechte unterteilt. Das Erbbaugrundstück hat, nach Aufteilung, die jetzige Größe von 3.246 m<sup>2</sup>.

- Der Erbbaurechtsvertrag beginnt am 06.03.1967 und endet damit am 05.03.2066.
- Die Restlaufzeit beträgt damit 42 Jahre

Unter anderem enthält der Vertrag folgende Vereinbarungen:

§ 3: Anspruch auf Erhöhung oder Senkung des Erbbauzins.

Änderungen des Erbbauzinses bei Änderungen des Lebenshaltungskosten-Index u +/- 10 %, jedoch nicht vor 5 Jahren der letzten Erhöhung.

§ 11: Jede Belastung bei Hypotheken, Grund- o. Rentenschulden, Reallasten bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

§ 13: Bei Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.

§ 14: Vorkaufsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers für alle Verkaufsfälle während des Bestehens des Erbbaurechts.

Am 21.01.1987 wurde der ursprüngliche Erbbauzins auf die Wohnungserbbaueinheiten verteilt und für die Wohnung Nr. 15 mit 163,40 DM (83,55€) halbjährlich eingetragen. Die Mithaft aller übrigen Wohnungserbbaurechte ist infolge der Verteilung erloschen.

Lt. vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 beträgt der aktuell anteilige Erbbauzins jetzt 294,50 €.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung am 14.02.1986 nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter Urk. 50/1986 vereinbart und am 06.08.1986 unter Urk. 292/1986 ergänzt, sowie am 17.09.1986 unter Urk. 326/1986 im Bereich der Zuordnung von Kellerräumen geändert.

Der Miteigentumsanteil für die Wohnung beträgt 380/10.000 unter Haus-Nr. 3 des Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss links für die Wohnung und Kellerraum Nr. 15 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 15 der Teilungsgenehmigung.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht, auch für Glasschäden. Gemäß Protokoll und Beschluss der Eigentümer umschließt die Instandhaltungspflicht und Austausch auch Fenster und Hauseingangstüren.

Der Verkauf des Miteigentumserbbaurechts bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Eine gewerbliche Nutzung der Wohnung nur mit schriftlicher Zustimmung der Miteigentümer.

Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums ist über eine Hausordnung geregelt.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

---

Nach der vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 beträgt das mtl. Hausgeld für die Wohnung 340 €. inkl. einer Instandhaltungsrücklage von 39,21 €/Monat. Das entspricht rd. 4.080 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 470 €.

Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt wird zum 31.12.2023 mit 190.557,65 € ausgewiesen. Der Anteil der Wohnung daran mit 7.393,53 €.

Nach den vorliegenden Protokollen und Abrechnung sind es, durch Ausbau des Dachgeschosses eines Miteigentümers, aktuell 25 Wohneinheiten.

Nach den Protokollen der Hausverwaltung werden regelmäßig kleinere Reparaturen und Instandhaltungen durchgeführt. Sanierungen von Balkonen und Kelleraußenaufgängen sind vorgesehen, als auch die Rücklage zur Erneuerung der Heizungsanlage.

### 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.

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Landkreis Helmstedt, Bauaufsicht vom 14.08.2024 enthält das Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt Nr. 98 - 103 auf den Flurstücken 76/64, 76/65, 76/67, 76/68, 76/93 eine Vereinigungsbaulast.

Der jeweilige Eigentümer erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung zu übernehmen, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wenn das belastete zusammen mit den begünstigten Flurstücken ein Baugrundstück bildet.

Das betrifft die gemeinschaftliche Wohnanlage und wirkt sich auf den Wert des Wohnungserbaurechts nicht aus.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Nach Auskunft der Gemeinde Lehre bestehen keine offenen Forderungen mit Bezug zu Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträgen. Nach Auskunft sind jedoch, mit voraussichtlichem Beginn ca. 2027 – 2028, umfangreichere und beitragspflichtige Straßenausbauarbeiten in der Gebrüder-Grimm-Straße geplant. Es ist anschließend nach deren Beendigung mit Ausgleichsbeiträgen zu rechnen.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz.

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im Raum Lehre eine stabile Nachfrage nach Wohnungen. Die Wohnanlage befindet sich im Wohngebiet, ist gepflegt und wird regelmäßig instandgehalten. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Süd-West Balkon und ist zur Selbstnutzung oder Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen, der Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz zugeordnet, Instandhaltungsrücklagen sind vorhanden

#### Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. In der Wohnung besteht Renovierungsbedarf. Das Gebäude befindet sich auf Erbbaugrundstücken mit einer Restlaufzeit von 42 Jahren.

#### Chancen

Aufgrund vorgefundenen Gesamtzustand ist der Verkauf oder eine Vermietbarkeit der Wohnung zu einem Preis vergleichbarer Wohnungen nachhaltig gegeben.

Die Erbbauberechtigten haben bei Zeitablauf ein Vorrecht zur Erneuerung des Erbbaurechts.

#### Risiken

Es bestehen für das Objekt durchschnittliche immobilienwirtschaftliche Risiken.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es sind aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzungen gegeben.

#### Vermietbarkeit

Durch die Ortslage im Wohngebiet kann von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich die Vermietbarkeit für vergleichbare Objekte nachhaltig gegeben.

#### Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach Kapitalanlagen oder Wohnungen zur Selbstnutzung in vergleichbaren Lagen ist allgemein gut und auch nachhaltig gegeben.

---

## 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) 110 €/m<sup>2</sup> (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 76/64, 76/65, 76/67, 76/68, 76/93:  $3.246 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 = 357.060 \text{ €}$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$380 / 10.000 \text{ stel} = 357.060 \text{ ./} . 10.000 \times 380 = \text{rd. } 13.568 \text{ € Miteigentumsanteil}$

---

## 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 Eigentümer bewohnt, ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Gemeinde Lehre mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung, bei Neuvermietung, 3 Zimmer mit rd. 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, liegt je nach Baujahr, Ausstattung und Modernisierungsgrad, innerhalb einer Spanne zwischen 7,00 €/m<sup>2</sup> - 9,00 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der örtlichen Lage, Baujahr und vorgefundener Ausstattung, halte ich hier einen Mietansatz mit 8,00 €/m<sup>2</sup> 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 mit 2,6 % veröffentlicht. Der Bereich Wolfsburg mit 1,6 % und Braunschweig mit 1,2 %. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze im Raum Lehre, aufgrund der Nähe zu Braunschweig und Wolfsburg, damit im unteren Bereich bei durchschnittlich 2,0 %.

Aufgrund Baujahrs, Bauart, Gesamtzustand und Miteigentümerstruktur ist hier auch von einem durchschnittlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein Liegenschaftszinssatz im mit 2,0 % angemessen und 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 Gebäude stammt aus dem Baujahr 1967. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer

---

gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt rein rechnerisch die Restnutzungsdauer noch 13 Jahre.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands und bisher durchgeführter Teilmodernisierungen (Dach und Fach) können 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 der Wohnung besteht üblicher Renovierungsbedarf. Zusätzlich wurden Arbeiten an den elektrischen Leitungen vorgenommen, die visuell jedoch noch nicht fertiggestellt sind.

Für eine Überprüfung, als auch Fertigstellung werden daher, ohne erforderliche fachtechnische Untersuchung, pauschal 1.500 € in Abzug gebracht. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

### 5.3.6 Erbbaurechtsbewertung

Die Erbbaurechtsbewertung erfolgt nach dem "Münchener Verfahren" (Methode Werth).

Nach dem Münchener Verfahren ist im 1. Schritt vom Objektwert auszugehen, dass sich bei Volleigentum ergeben würde.

Im 2. Schritt erfolgt ein Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts (d.h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag).

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt, ist im 3. Schritt ein Abschlag für den nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil erforderlich. Hierzu wird der nicht entschädigte Gebäudewertanteil über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst. Da in diesem Fall die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer übersteigt, ergibt sich kein Abschlag.

Für die allgemeinen Nachteile aus dem Erbbaurecht (eingeschränkte Verfügung, bzw. Mitwirkung des Eigentümers, Heimfall etc.) wird im 4. Schritt allgemein ein Abschlag von 5 % bis 15 % auf den Objektwert vorgenommen. Ich halte in diesem Fall 5 % für ausreichend und noch angemessen.

Zuletzt wird der Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und als Barwert in Abzug gebracht.

Der Zinssatz bei der Ermittlung des Barwertes Erbbauzins im Marktwert wird analog dem Liegenschaftszinssatz und der Zinssatz bei der Ermittlung des Barwertes Erbbauzins modellkonform mit 2,00 % gewählt.

<b>Rohertrag</b>	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Miete €	monatlich	jährlich
WE 15	Wohnen	68	8,00 €	544 €	6.528 €
Rohertrag				544 €	6.528 €

<b>BWK</b>	Ansatz	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VE	
-Verwaltung	WE 15			335 €	335 €
-Instandhtg.	WE 15	68	13,60 €		925 €
-Ga/Stell			44 €	1	44 €
-MAW %	2 % RoE			6.528 €	130 €
BWK				Summe	1.434 €

**Ertragswert** **Stichtag 31.Juli 2024**

1. Rohertrag					6.528 €
2. - Bewirtschaftungskosten					- 1.434 €
3. Reinertrag					5.094 €
4. - Bodenwert	13.568 €	2,00%	Summe		- 271 €
5. Ertrag bauliche Anlagen					4.823 €
6. x Barwertfaktor RNDxLZ		RND	30	22,40	
7. vorläufiger Ertragswert					108.035 €
8. Bodenwert anteilig					13.568 €
9. - objektspezifische Merkmale					- 1.500 €
10. Ertragswert lastenfrei					120.103 €

**Volleigentum** **rd. 120.000 €**

11. Abzinsen Restlaufzeit Bodenwert					
RLZ Erbbaurecht 42 Jahre, LZS 2,0 %					
13.568 € x 0,4353					- 5.906 €
12. Entschädigung bei Ablauf					
Restnutzungsdauer kürzer Restlaufzeit					- 0 €
13. Allgemeine Nachteile durch Erbbaurecht					
5 % vom Objektwert 120.000 €					- 6.000 €

**Erbbauzinsfreies Erbbaurecht** **108.094 €**

14. Erbbauzins jährlich über Restlaufzeit					
294,50 € / 42 Jahre / 2,00 %			28,23		- 8.314 €
15. Erbbaurecht					99.780 €

**Erbbaurecht** **rd. 100.000 €**

---

## 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 Wert des Erbaurechts wird mit rd. 100.000 € 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 links, Nr. 15, Gebrüder-Grimm-Straße 3, 38165 Lehre-Flechtorf beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024

100.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Die recherchierten Angebote, 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis bis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 120.000 € bis 130.000 €. Die Angebote befinden sich auf Eigentumsgrundstücken und entsprechen auch noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht interpoliert für Eigentumswohnungen im gesamten Landkreis Helmstedt, Baujahr 1967, Bodenrichtwert 110 €/m<sup>2</sup>, Wohnfläche rd. 70 m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Wert mit rd. 1.450 €/m<sup>2</sup>. Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 99.000 € (68 x 1.450). Eine Berücksichtigung der Nähe zum Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg wird nicht vorgenommen.

Der marktübliche Marktwert beträgt, mit Bezug zu dem Gebäudekomplex und ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften auf einem Erbbaugrundstück, rd. 120.000 € und befindet sich innerhalb der mittleren Spannen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 16.09.2024

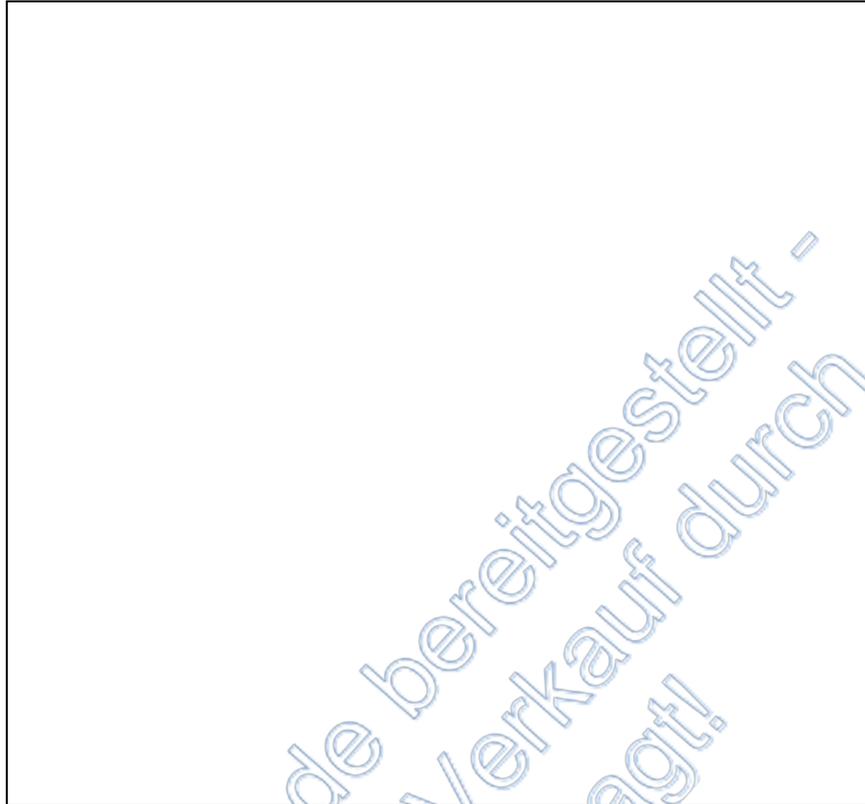
---

Betriebswirt Olaf Thomas

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

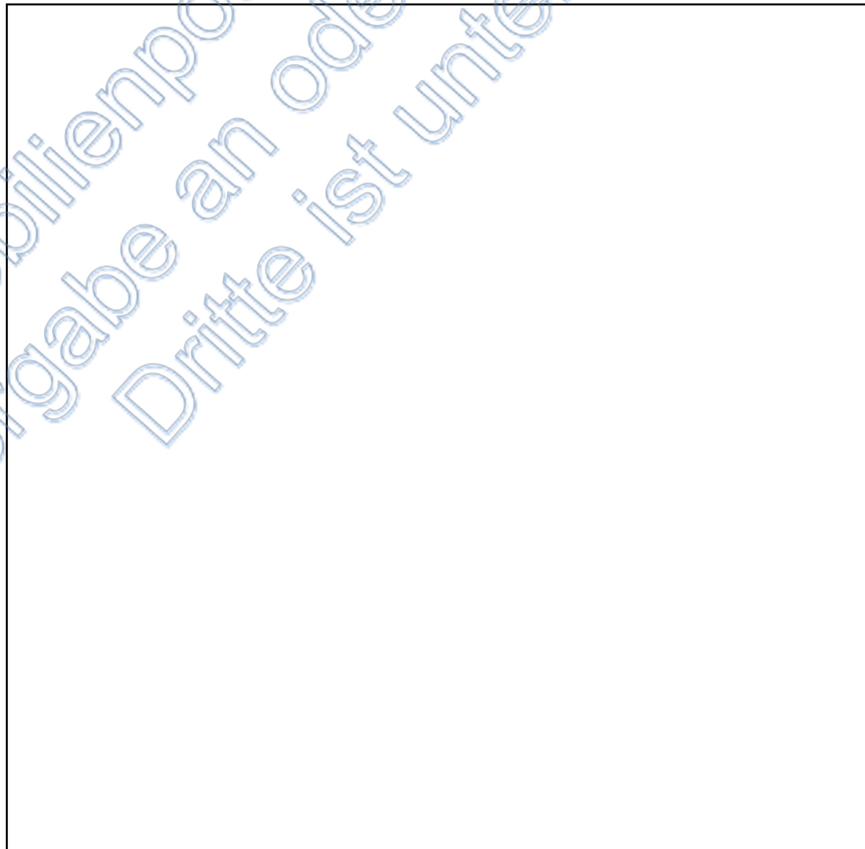
---

**Lage und Standort**



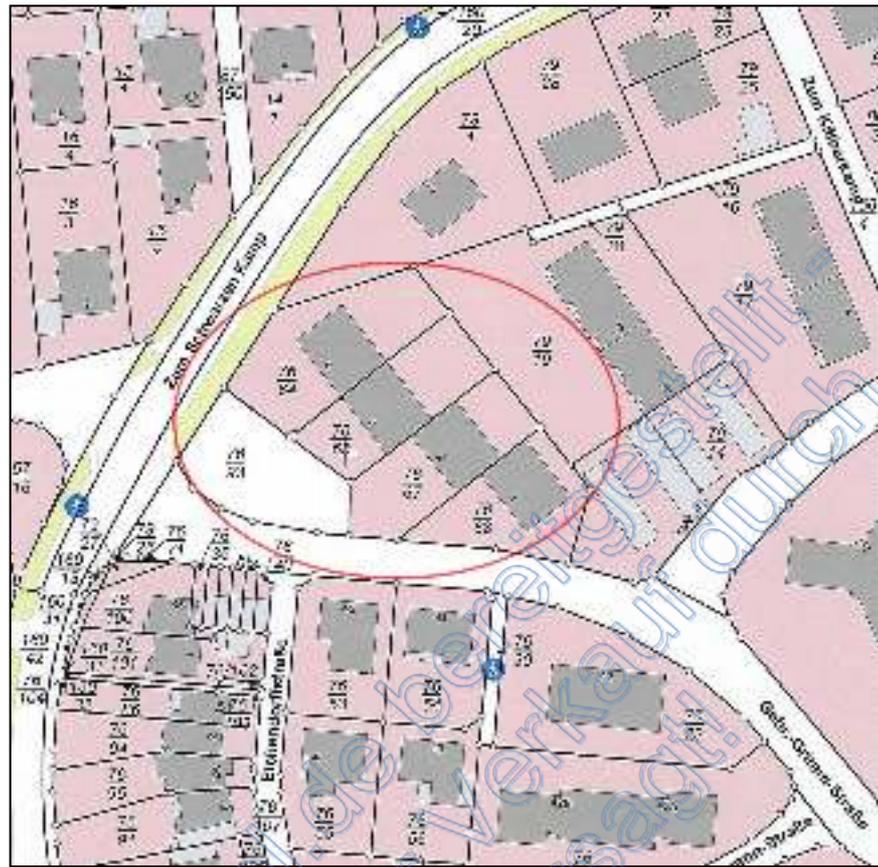
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

**Lage und Standort**



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

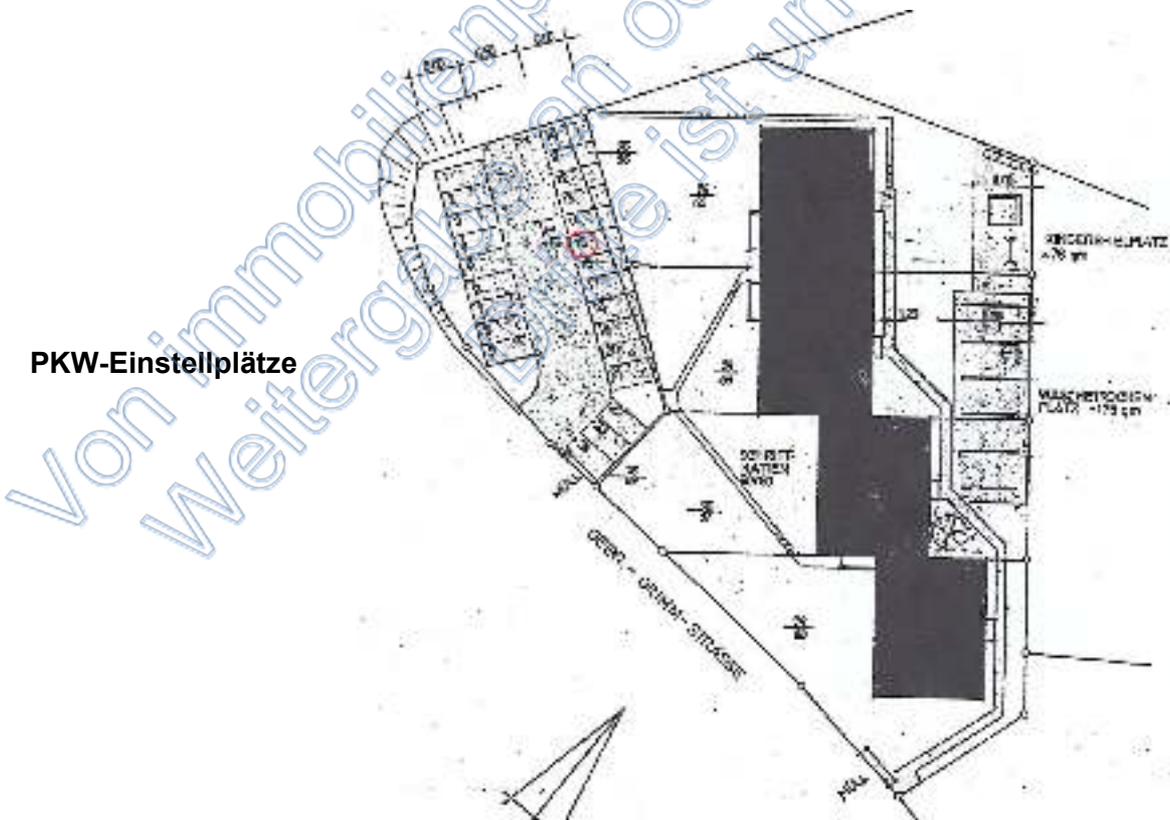
**Grundstück**



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



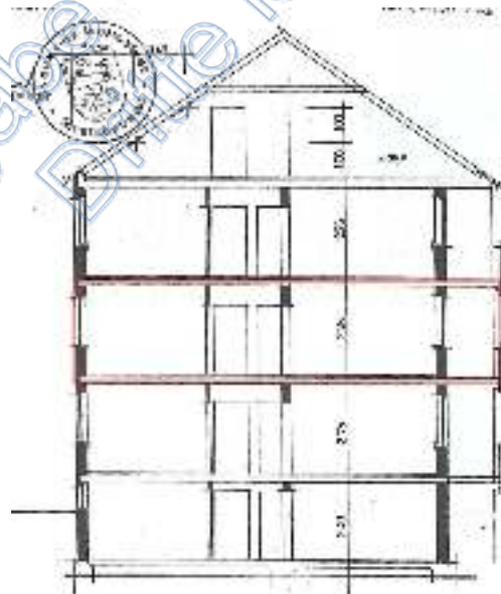
**PKW-Einstellplätze**



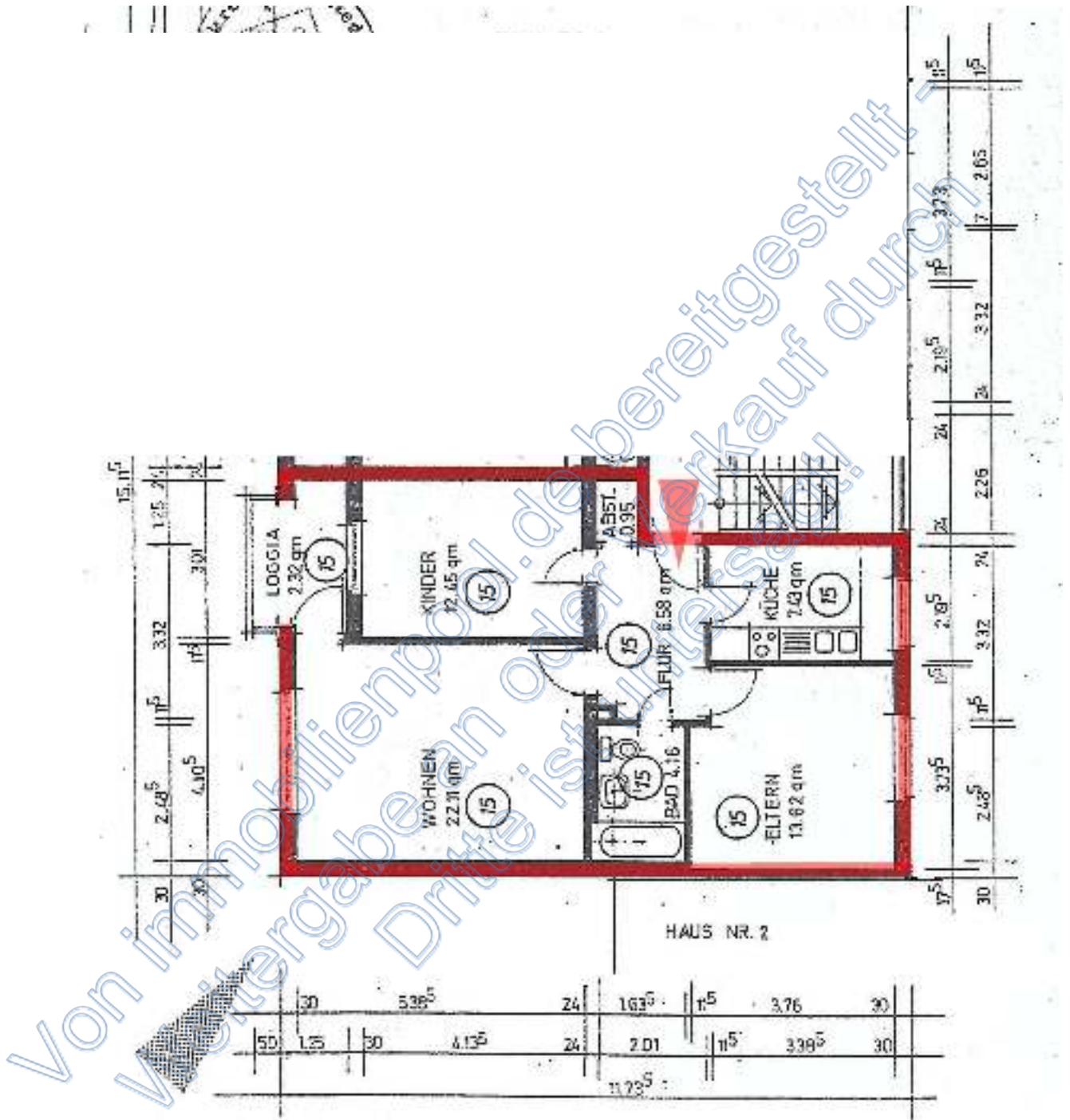
Quelle: Hausverwaltung, Ausschnitt Anlage zur Teilungserklärung Nr. 15 PKW-Einstellplatz zu WE Nr. 15

16. Miterbbaurechtsanteil von 380/10.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 be-  
zeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß  
links, Gebüder-Grimm-Straße 3, dem  
Keller Nr. 15 und dem Sondernutzungs-  
recht an den Einstellplatz Nr. 15.  
Die Wohnfläche beträgt 57,60 qm.

- 6 -



Quelle: Hausverwaltung u. Bauamt, Bauaktenarchiv Landkreis Helmstedt;  
Oben: Ausschnitt Energieausweis Haus 3, Mitte Ausschnitt Nr. 15 Teilungserklärung  
Unten: Schnitt Haus 3, Lage im Gebäude 1. OG



Quelle: Hausverwaltung, Teilungserklärung, Ausschnitt Wohnung Nr. 15





Wohnanlage Nr. 1-4



Zufahrt / PKW-Einstellplätze



Giebel Nr. 1 / Zugang Nr. 1-4



Innenhof / Gartenanlage



Ansicht Haus Nr. 3 / Norden



Hauseingang Nr. 3



Treppenhaus Nr. 3 beispielhaft



Zimmer / Flur WE Nr. 15



Böden / Türen beispielhaft



Duschbad



Elektrische Leitungen Flur  
beispielhaft



Elektrische Leitungen Flur  
beispielhaft



Dachboden / Dämmung Nr. 3



Flur KG Nr. 3 beispielhaft

KG Gemeinschaftsraum Nr. 3  
beispielhaft