



DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER STADE FÜR DEN ELBE-WESER-RAUM“ ÖFFENTLICH
BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

GUTACHTEN

2023-018

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 43)
auf dem bebauten Grundstück in
27729 Axstedt, Unter den Eichen 19
Flur 9, Flurstück 19/5 (anteilig)



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 22/22

Wertermittlungstichtag: 17.03.2023

Verkehrswert: 15.500,00 €
(i.W.: fünfzehntausendfünfhundert)

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss mit Datum vom 16.01.2023 soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert von Wohnungseigentum Nr. 43 ermittelt werden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in Haus Nr. 19 im Erdgeschoss links des Treppenhauses gelegene Eigentumswohnung.

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Axstedt	--	711

1.4 Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Axstedt

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
9	19/5	Gebäude- und Freifläche 13.088 m ² anteilig zur Wohnung gehörig	200,12 m ²

Wohnfläche

Die Wohnung befindet sich einem zweigeschossigen und einmal versetzten Baukörper mit insgesamt acht Wohnungen, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden.

In der in Haus Nr. 19 im EG links des Treppenhauses gelegenen Eigentumswohnung sind gemäß Aufmaß folgende Raumaufteilungen vorhanden:

1 Flur mit Tür zum Treppenhaus einschl. Garderobe ca. 5,00 m²; 1 Wohnzimmer ca. 18,80 m² mit Tür zum Balkon; 1 Küche ca. 7,70 m²; 1 Schlafzimmer ca. 15,30 m² und 1 Bad ca. 4,90 m².

Wohnfläche = ca. 51,70 m²

Der Küche ist ein vom Wohnzimmer aus zu begehender Balkon (fast dreiseitig geschlossen und vollständig überdacht) mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. $5,20 \text{ m}^2 / 2 = 2,60 \text{ m}^2$ vorgelagert.

Wohnfläche einschl. Balkon = ca. 54,30 m²

Mit zur Wohnung gehört ein Kellerraum ca. 18,30 m² (der nicht besichtigt werden konnte, siehe beigefügten Aufteilungsplan). Im nicht ausgebauten Bodenraum steht ein Abstellraum mit einer Grundfläche von ca. 11,00 m² (ohne Berücksichtigung der Dachschrägen) zur Verfügung. Die Raumabtrennung, bestehend aus einem mit Maschendraht bespannten Lattenrost, ist nicht blickdicht.

Anteilig mit genutzt werden können im KG ein Abstellraum für Fahrräder ca. 9,00 m² (mit Tür zur Kelleraußentreppe) sowie der Trockenboden.

Raumhöhen: Kellerflur = ca. 1,99 m
Kellerräume = ca. 2,02 m
Wohnung = ca. 2,53-2,55 m

Wertminderung wegen Schäden

Folgende Baumängel und Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung feststellbar, weiterhin ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

Am Gebäude

1. An der Dacheindeckung (die wegen vorhandenem Farbunterschied geflickt aussieht) und den Dachrinnen sind Unterhaltungsarbeiten auszuführen, sinngemäß gilt dies auch für die ungewöhnlich hohe Anzahl von Schornsteinköpfen. Längerfristig gesehen sollte die Dacheindeckung erneuert und in der Untersicht der Dachsparren mit einer heutigen Forderungen genügenden Wärmedämmung verkleidet werden. Die Schornsteinköpfe, wenn diese in der vorhandenen Anzahl erforderlich sind, sollten mit einer Schieferverkleidung versehen werden.
2. Die im I. OG über die traufseitigen Außenwände hinausragende Stahlbetondecke des Gebäudes stellt eine Wärmebrücke dar.
3. Die 2016 erneuerte Haustür hat nur eine Durchgangshöhe von ca. 1,91 m.
4. Im Bereich der Außenwände sind stellenweise mauerermäßige Unterhaltungsarbeiten am Rotsteinmauerwerk (abgestoßene Steine, stellenweise Rissbildungen geringen Umfangs) auszuführen, ebenso wie an den Balkonbrüstungen (maurer- und malermäßig, innen und außen) sowie an der Untersicht der Balkonplatte der darüberliegenden Wohnung (siehe Foto 43). Der Balkon ist leicht vermüllt.
5. In den Kellerfluren und den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen im KG sind mauer- und malermäßige Unterhaltungsarbeiten (auch wegen vorhandenen Feuchtstellen in den Außenwänden) sowie andere Unterhaltungsarbeiten relativ geringen Umfangs auszuführen (siehe Fotos 16-19); sinngemäß ist dies auch für den nicht ausgebauten Bodenraum über dem I. OG zutreffend (siehe Fotos 20-24).

Aus baulicher Sicht sind am Gemeinschaftseigentum von Haus Nr. 19 Unterhaltungsarbeiten erheblichen Umfangs auszuführen, überschläglich ermittelt ist von einem anteiligen Betrag von brutto 5.000,00 € für Wohnung Nr. 43 im jetzigen Zustand von Haus Nr. 19 auszugehen. Bei umfangreicheren Modernisierungen sind höhere Beträge nicht auszuschließen.

In der Wohnung

Netto-Kosten gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung

1. Der überwiegende Teil der isolierverglasten Kunststoff-Fenster ist beschlagsmäßig zu überprüfen, es ist nicht auszuschließen, dass Beschlagsteile zu erneuern sind (gemäß § 3 der Teilungserklärung sind die Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehörig). Die Verglasungen und die Rahmen sind zu reinigen, im Bad ist die Isolierglasscheibe beschädigt und sollte zeitnah erneuert werden. 500,00 €
2. Die Wohnungseingangstür ist nicht mehr heutigen Sicherheitsvorschriften genügend und längerfristig gesehen zu erneuern. 750,00 €
3. Die vorhandenen Elektro-Installationen von Wohnung Nr. 43 genügen im jetzigen Zustand nicht heutigen Mindestforderungen. 1.000,00 €

In den Räumen sind folgende Elektro-Installationen vorhanden:

Eingangsflur: 2 Schalter für 1 Deckenleuchte
Wohnzimmer: 1 Schalter für 1 Deckenleuchte und 3 Steckdosen
Küche: 1 Schalter für 1 Deckenleuchte, 1 Steckdose und 1 Herdsteckdose o. Ä.
Schlafzimmer: 1 Schalter für 1 Deckenleuchte und 2 Steckdosen
Bad: 1 Schalter im Flur für 1 Wandleuchte mit 1 Steckdose

Auf die im Eingangsflur vorhandene Verteilung ist hinzuweisen

4. Das Bad ist im jetzigen Zustand nicht nutzbar. Die Seitenverkleidung der Badewanne besteht aus Raufasertapezierungen auf Gipskartonplatten, am Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss ist das Abflussrohr wenig fachgerecht verlegt, es ist nur eine Wand im Bereich der Badewanne ca. 2,00 m und im Bereich vom Waschbecken ca. 1,50 m hoch gefliest, sonst Anstriche, Fußboden PVC-Belag o. Ä. 3.500,00 €

Im Zusammenhang mit den Sanitär-Installationen im Bad sollte auch die Ursache für die Feuchtstelle im Schlafzimmer untersucht werden, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Badewanne stehen könnte. Auf die im Bad an der Außenwand vorhandenen Abflussrohre ohne Schallisolierung, Dämmung und Verkleidung ist nochmals hinzuweisen.

5.	Der Zustand der Installationen in der Küche ist auf Foto 33 erkennbar, auch auf das in der Raumecke verlaufende Abflussrohr ist hinzuweisen. Die Wasserleitungen und Abflussrohre sind heutigen Forderungen anzupassen.	1.000,00 €
6.	In allen Räumen sind an den Fußbodenbelägen Abnutzungsspuren erkennbar, bereichsweise sind die Fußbodenbeläge auch zu erneuern.	3.000,00 €
7.	Wie auch auf den als Anlage beigefügten Fotos 28 und 34-26 erkennbar sind in mehreren Räumen Putzschäden, Spakbildungen (überwiegend auf den Innenseiten der Außenwände) und andere Schadstellen an den Wänden erkennbar. Für auszuführende Malerarbeiten, u. a. auch an den Innentüren.	2.500,00 €
8.	Weiterhin sind noch andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs auszuführen, die nicht weiter aufgeführt werden. Im Übrigen wird unterstellt, dass alle nicht sichtbaren Wasser-, Abfluss- und Heizungsleitungen einem dem Alter des Gebäudes normalen Zustand entsprechen.	750,00 €
	Netto	13.000,00 €
	Für Regiearbeiten, d. h. die Veranlassung und Überwachung der auszuführenden Arbeiten, 10 % von 13.000,00 €	1.300,00 €
	Netto insgesamt	14.300,00 €
	+ 19 % MwSt.	2.717,00 €
	Brutto insgesamt	17.017,00 €
	Kosten für auszuführende Arbeiten in der Wohnung insgesamt gerundet	17.000,00 € =====

Modernisierungen

Am Gebäude

Erneuerung der Haustür 2016 und die Heizung soll im Jahr 2000 modernisiert worden sein, weitere Maßnahmen waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

In der Wohnung

Soweit erkennbar sind in der Wohnung in den letzten 10 Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Die Wohnung soll bereits über einen Zeitraum von 3 Jahren unbewohnt sein.

1.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 43	Wohnen EG	54,30		5,50	298,65	3.583,80
Summe		54,30	-		298,65	3.583,80

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.583,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. nachstehende Einzelaufstellung)	–	1.414,69 €
jährlicher Reinertrag	=	2.169,11 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 6.004,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	150,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.019,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	31.474,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.004,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	37.478,35 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	37.478,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹	–	22.000,00 €
Ertragswert	=	15.478,35 €
	rd.	15.500,00 €

¹ Wertminderung wegen Schäden

1.5 Verkehrswertermittlung

1.5.1 Vergleichswerte

Gemäß einer dem Unterzeichner vorliegenden Auswertung von 9 Verkaufsfällen von innerhalb der umliegenden Wohnsiedlung gelegener modernisierter Wohnungen sind diese im Zeitraum 2020-2021 bei folgenden Werten bzw. Größen wie folgt gehandelt worden, wobei im Zeitraum 2020-2021 erheblich ansteigende Tendenzen und in der ersten Hälfte 2022 fallende Tendenzen festzustellen waren:

Baujahr	1962
mittlere Wohnfläche	75 m ²
mittlerer Kaufpreis je m ²	590,00 €
mittlerer Kaufpreis je Objekt	44.000,00 €

Unter Außerachtlassung von in Zwangsversteigerungsverfahren erzielten Kaufpreisen, die in den Kaufpreissammlungen nicht berücksichtigt werden, sind sonst keine weiteren Verkaufsfälle vergleichbarer Eigentumswohnungen bekannt.

In Bezug auf die jetzige Marktlage von Eigentumswohnungen ist auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen: Seit Anfang des Jahres 2022 haben sich die Immobilienpreise und die Nachfrage in der Region Osterholz-Scharmbeck um bis zu 10 % und auch darüber liegend nach unten verändert. Diese Sachlage ergibt sich auch wegen dem Anstieg der Bauzinsen und in Bezug auf die Unsicherheiten zukünftiger Energiekosten.

1.5.2 Marktanpassung im vorliegenden Fall

Bei dem zu bewertenden Objekt wird im Hinblick auf die Lage, die Grundrissgestaltung und den Zustand der Wohnung, d. h. auch über die vorhandenen Baumängel und Bauschäden (siehe zu diesen Punkten vorstehend im Gutachten gemachte Angaben) sowie in Anlehnung an den Ertragswert ein Verkehrswert von 15.500,00 € für die Wohnung in Ansatz gebracht.

1.5.3 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in Axstedt in einem Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 19) im Erdgeschoss links des Treppenhauses gelegene Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 43).

Angaben über die Wohnlage, den baulichen Zustand, d. h. über auszuführende Arbeiten am Gemeinschaftseigentum und innerhalb der Wohnung um eine Bewohnbarkeit der Wohnung zu gewährleisten, die Grundrissgestaltung und die Ausstattung der Wohnung sind vorstehend im Gutachten enthalten. Die Gestaltungsmerkmale des Mehrfamilienhauses mit dem optischen Erscheinungsbild entsprechen dem Baujahr.

1.5.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **17.03.2023** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

15.500,00 €

in Worten: - fünfzehntausendfünfhundert - Euro

ermittelt.

1.5.5 Sonstige Angaben

Vorstehender Verkehrswert entspricht dem ermittelten Ertragswert oder einem m²-Preis von 15.500,00 €/54,30 m² = 285,45 € (bezogen auf die Wohnfläche von ca. 54,30 m²).