



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

2022-043

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 36)
auf dem bebauten Grundstück in
27729 Axstedt, Unter den Eichen 18
Flur 9, Flurstück 19/5 (anteilig)



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 36/21

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2022

Verkehrswert: 19.000,00 €
(i.W.: neunzehntausend)

1 Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss mit Datum vom 15.11.2021 soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert von Wohnungseigentum Nr. 36 ermittelt werden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in Haus Nr. 18 im Erdgeschoss rechts des Treppenhauses gelegene Eigentumswohnung.

Gemäß Schreiben vom 07.04.2022 soll die Bewertung von Wohnungseigentum Nr. 36 nunmehr unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten wegen Schimmelpilzbefall erfolgen (siehe Angaben auf Seite 12-13). Dies Gutachten ist eine Aktualisierung des Gutachtens 2021-069 mit Datum vom 31.01.2022, in dem die Kosten für die Schimmelpilzbehandlung außer Acht geblieben sind.

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Axstedt	--	704

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 (siehe Angaben auf Seite 4)	249,59 m ²

Wohnfläche

Die Wohnung befindet sich einem zweigeschossigen und zweimal versetzten Baukörper mit insgesamt zwölf Wohnungen, die über drei Treppenhäuser erschlossen werden.

In der in Haus Nr. 18 im EG rechts des Treppenhauses gelegenen Eigentumswohnung (Nr. 36) sind gemäß durchgeführtem Aufmaß folgende Raumaufteilungen vorhanden:

1 Flur ca. 6,10 m² + 0,30 m² für den Einbauschränk; 1 Wohnzimmer ca. 17,70 m²; 1 Küche ca. 7,90 m²;
2 Schlafzimmer ca. 15,70 m² + 11,50 m² und 1 Bad ca. 4,70 m².

Wohnfläche = ca. 63,90 m²

Dem ca. 15,70 m² großen Schlafzimmer ist ein vom Wohnzimmer aus zu begehender Balkon (fast vollständig dreiseitig geschlossen und vollständig überdacht) mit einer anrechenbaren Wohnfläche ca. 8,40 m²/2 = 4,20 m² vorgelagert.

Wohnfläche einschl. Balkon = ca. 68,10 m²

Mit zur Wohnung gehören zwei Kellerräume ca. 19,10 m² + 22,00 m² und ein Abstellraum im Bodenraum ca. 14,50 m² (siehe Aufteilungspläne, die Räume im Bodenraum sind zu den vorliegenden Aufteilungsplänen spiegelbildlich hergestellt).

Die Raumbtrennung vom Abstellraum im Bodenraum besteht aus einem mit Maschendraht bespannten Lattenrost und ist somit nicht blickdicht. Auch ist darauf hinzuweisen, dass im Bodenraum die Dachfläche in der Untersicht nicht wärmegeklämt ist, d. h. die Dachpfannen sind sichtbar.

Anteilig mit genutzt werden können im KG ein Abstellraum für Fahrräder ca. 11,70 m² und eine Waschküche ca. 8,70 m² (jeweils mit Tür zur Kelleraußentreppe) sowie der Trockenboden ca. 50,00 m² (Grundfläche einschl. Dachschrägen).

Raumhöhen: KG = Flur vor den Kellerräumen ca. 2,01 m, sonst ca. 2,04 m
Wohnung Nr. 36 = ca. 2,55 m

Hinweis: In Höhe von dem hinter der Haustür angeordneten Treppenpodest besteht nur eine Durchgangshöhe von ca. 2,04 m und die Kellertreppe hat nur eine Kopfhöhe von ca. 1,85 m

Wertminderung wegen Schäden

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

Am Gebäude bzw. Gemeinschaftseigentum

1. An der Dacheindeckung 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 und die Schornsteinköpfe, wenn diese in der vorhandenen Anzahl noch 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. Im Bereich der Außenwände sind stellenweise maurermäßige Unterhaltungsarbeiten am Rotsteinmauerwerk (abgestoßene Steine, stellenweise Rissbildungen geringen Umfangs) auszuführen, ebenso wie an den Balkonbrüstungen (maurer- und malermäßig).
4. Im KG-Treppenhaus, in den Kellerfluren und den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen im KG sowie auch im Bodenraum (Trockenboden und Abstellräume) sind mauer- und malermäßige Unterhaltungsarbeiten sowie andere Unterhaltungsarbeiten auszuführen.

Aus baulicher Sicht sind am Gemeinschaftseigentum Unterhaltungsarbeiten nicht unerheblichen Umfangs auszuführen. Um weiterhin noch eine normale Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten, d. h. um die unbedingt notwendigsten Arbeiten auszuführen, ist überschläglich ermittelt von einem anteiligen Betrag von brutto 6.000,00 € für Wohnung Nr. 36 im jetzigen Zustand von Haus Nr. 18 auszugehen. Bei umfangreicheren Modernisierungen ist mit wesentlich höheren Beträgen zu rechnen.

In der Wohnung bzw. am Wohnungseigentum

Für auszuführende Unterhaltungsarbeiten am Balkon und im Bereich der zugehörigen Kellerräume wird ein Betrag von 1.000,00 € brutto in Ansatz gebracht.

Kosten insgesamt: 6.000,00 € für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum + 1.000,00 € für Arbeiten am Balkon und im Keller = 7.000,00 €.

Gemäß Schreiben vom Amtsgericht mit Datum vom 07.04.2022 soll der nachstehend aufgeführte Schaden wegen Schimmelpilzbefall innerhalb der Wohnung bei der Verkehrswertermittlung nunmehr berücksichtigt werden.

Gemäß vorliegenden Unterlagen ist wegen einem undichten Heizungsrohr im Wohnzimmer der oberhalb von Wohnung Nr. 36 gelegenen Wohnung Nr. 42 ein Wasserschaden entstanden, der auch zu einem Schaden in Wohnung Nr. 36 in Form von einem starken Schimmelpilzbefall geführt hat. Hierdurch ist Wohnung Nr. 36 soweit nachvollziehbar seit 2020 nicht mehr bewohnbar.

Der vorgefundene Zustand von Wohnung Nr. 36 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 07.10.2022 ist auf den als Anlage beigefügten Fotos 16-39 erkennbar.

Der Eigentümer (unbekannten Aufenthalts) der oberhalb von Wohnung Nr. 36 gelegenen Wohnung Nr. 42 konnte nicht dazu veranlasst werden den entstandenen Schaden in Wohnung Nr. 36 seiner Haftpflichtversicherung zu melden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass von der Hausverwaltung zu dem Schaden in Wohnung Nr. 42 weder telefonisch noch schriftlich Angaben zu erhalten waren.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 36 ist bereichsweise mit einem starken Schimmelpilz befallen, die Ursache hierfür ist der Wasserschaden im Wohnzimmer der im I. OG gelegenen Wohnung Nr. 42. Der Schimmelpilzbefall ist in folgenden Räumen von Wohnung Nr. 36 feststellbar: im Bereich der Wohnzimmeraußenwand und angrenzende Wandflächen, im Schlafzimmer im Bereich der Wand zum Wohnzimmer hin, im Flur, im Schlafzimmer neben der Küche und in der Küche im Bereich der Wand zum Bad hin.

Um eine Sanierung der Wohnung durchzuführen, d. h. Beseitigung vom Schimmelpilz nach den Vorschriften des Umweltbundesamtes, sind folgende Arbeiten erforderlich:

Alle Wände mit Schimmelpilzbefall sind zu desinfizieren, im Anschluss sind im Wohnzimmer ca. 50 % der befallenen Wand- und Deckenflächen vom Putz zu befreien, das anfallende Material ist zu entsorgen und die betreffenden Wand- und Deckenflächen neu zu verputzen, hierbei sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltbundesamtes einzuhalten. Nach einer entsprechenden Sanierung der Wohnung einschließlich Aufnehmen und Entsorgung der vorhandenen Laminatbeläge in allen Räumen (ohne Küche und Bad) sind alle Wandflächen malermäßig zu behandeln, neue Fußbodenbeläge zu liefern und zu verlegen, im Bad die Badewanne, das Waschbecken und das WC-Becken neu zu installieren sowie das Bad und die Küchenwandfliesen und -fußbodenfliesen zu reinigen und andere Arbeiten innerhalb der Wohnung auszuführen.

Um Wohnungseigentum Nr. 36 wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen, sind folgende Arbeiten und bauliche Maßnahmen auszuführen:

1.	Für die Grundreinigung der Wohnung, pauschal	1.000,00 €
2.	Für die fungizide Behandlung aller mit Schimmelpilz behafteten geputzten Decken- und Wandflächen $63,90 \text{ m}^2 + 200,00 \text{ m}^2 = 263,90 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} =$	1.319,50 €
3.	Im Wohnzimmer sind Teilflächen vom Wand- und Deckenputz abzuschlagen, der anfallende Schutt ist aus dem Gebäude zu transportieren und zu entsorgen $20,40 \text{ m}^2 \text{ Wandputz} + 8,85 \text{ m}^2 \text{ Deckenputz} = 29,25 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €} =$	877,50 €
4.	Die im Wohnzimmer abgeschlagenen Wand- und Deckenflächen neu verputzen $29,25 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ €} =$	1.316,25 €
5.	Vorhandene Laminatbeläge einschließlich der vorhandenen Fußleisten aufnehmen und entsorgen $51,30 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €} =$	461,70 €
6.	Auf den geputzten Wandflächen vorhandene Raufasertapezierungen abkratzen, entsorgen und die Wandflächen wieder tapezierfertig herstellen und streichen $180,00 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €} =$	1.620,00 €
7.	Eine verunreinigte und beschädigte Badezimmereinrichtung, bestehend aus 1 Badewanne, 1 Waschbecken und 1 bodenstehendes WC demontieren, aus dem Gebäude transportieren und entsorgen, pauschal	750,00 €
8.	Geputzte Deckenflächen malermäßig vorbehandeln und streichen $63,90 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ €} =$	335,48 €
9.	Wandflächen mit einer Raufasertapezierung versehen, einschließlich Lieferung der Tapeten und aller Nebenleistungen $180,00 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €} =$	2.430,00 €
10.	Laminatbeläge einschließlich der Fußleisten sowie aller Nebenleistungen liefern und verlegen $51,30 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ €} =$	2.821,50 €
11.	Für die Reinigung der Fliesenbeläge in Küche und Bad, pauschal	300,00 €
12.	Für die Lieferung und Installation von einer neuen Sanitäreinrichtung, bestehend aus 1 Badewanne, 1 bodenstehendem WC und 1 Waschbecken einschließlich aller Nebenleistungen, pauschal	3.500,00 €
13.	Für die Erneuerung der Wandfliesen im Bereich Badewanne und Waschbecken im Dünnbettverfahren, pauschal	1.000,00 €
14.	Für die malermäßige Behandlung von 6 Stück Innentüren einschließlich Futter und Bekleidung $6 \text{ Türen} \times 150,00 \text{ €} =$	<u>900,00 €</u>
	Netto	18.631,93 €
	Für Regiearbeiten, d. h. die Veranlassung und Überwachung der auszuführenden Arbeiten, 12,5 % von 18.631,93 € =	<u>2.328,99 €</u>
	Netto insgesamt	20.960,92 €
	+ 19 % MwSt.	<u>3.982,57 €</u>
	Brutto insgesamt	24.943,49 €
	Gerundet	25.000,00 €

Hinweis: Der den Eigentümern der Wohnung entstandene Schaden durch die entgangene Miete für den Zeitraum seit 2020 ist in der vorstehenden Aufstellung nicht enthalten.

1.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 36	Wohnung EG	68,10		5,25	357,53	4.290,36
Summe		68,10	-		357,53	4.290,36

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.290,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. nachstehende Einzelaufstellung)	– 1.457,75 €
jährlicher Reinertrag	= 2.832,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 7.488,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 262,08 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.570,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,890
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 43.416,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.488,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 50.904,25 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 50.904,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹	– 32.000,00 €
Ertragswert	= 18.904,25 €
	rd. 19.000,00 €

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. Dieser Sachverhalt ergibt sich auch wegen dem Anstieg der Bauzinsen und in Bezug auf die Unsicherheiten zukünftiger Energiekosten.

An vorstehende Ausführungen anlehnend, unter erhöhter Gewichtung vom vorstehend ermittelten Ertragswert sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung wird für die Bewertung ein m²-Preis von 750,00 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Bei einer Wohnfläche von 68,10 m² ergibt dies einen Betrag in Höhe von 68,10 m² x 750,00 € = 51.075,00 € - 32.000,00 € für auszuführende Unterhaltungsarbeiten und die Beseitigung vom Schimmelpilzbefall = 19.075,00 €, gerundet 19.000,00 €.

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 (siehe zu diesen Punkten vorstehend im Gutachten gemachte Angaben) sowie in Anlehnung an den Ertragswert, wenn alle Schäden und auch der vorstehend beschriebene Schimmelpilzbefall bei der Wertermittlung berücksichtigt werden, ein Verkehrswert von 19.000,00 € für die Wohnung als marktgerecht angesehen.

1.5.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per 07.10.2022 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

19.000,00 €

in Worten: - neunzehntausend - Euro

ermittelt.

1.5.4 Sonstige Angaben

1. Vorstehender Verkehrswert entspricht dem ermittelten Ertragswert unter Berücksichtigung der Kosten für die Mängelbeseitigung oder einem m²-Preis von 19.000,00 €/68,10 m² = 279,00 € (bezogen auf die Wohnfläche von ca. 68,10 m²).
2. Um weiteren Schaden an den an Wohnung Nr. 36 angrenzenden Wohnungen zu vermeiden, sollte eine zeitnahe Sanierung von Wohnung Nr. 36 erfolgen. Sinngemäß ist dies auch für Wohnung Nr. 42 so zutreffend, wenn zwischenzeitlich noch keine Sanierung erfolgt ist.