

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 - 0210 - 3

8 K 15/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Mehrfamilienhaus
Vorsfelder Straße 60, 38350 Helmstedt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02. Oktober 2024 rd.

320.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf Eigentumsgrundstück im Stadtbereich.

Die Wohnungen sind modernisiert und vollständig vermietet.

Am Gebäude besteht Sanierungsbedarf zum Substanz- und Ertragserhalt.

Markt-/Verkehrswert 320.000 €

Wertermittlungstichtag: 02.10.2024

Grundbuchdaten	Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Helmstedt, Blatt 7595; Gemarkung Helmstedt, Flur 13, Flurstück 3316, 247 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Nordwestliches Stadtgebiet, Mischgebiet
Konzeption	Mehrfamilienhaus
Bauweise	2-geschossiges Wohnhaus unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, 6 x 2 Zimmer-Wohnungen, Flur, Küche, Duschbad, mit ca. 34 m ² und 35 m ² . Gesamt ca. 207 m ² Wohnfläche.
Baujahr /Ausstattung	nach Bauakte 1892, letzte Modernisierungen unbekannt < 10 Jahre
Hausschwamm	Es besteht für die Gebäude kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis	In den Wohnungen wurden teilweise energetische Verbesserungen vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Mieter	Das Wohnhaus ist vollständig vermietet und bewohnt.
Gewerbe	Es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

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, Rohbau, Technik, Ausbau.....	8
2.3	Außenanlage, Energieausweis, Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
2.4	Energieausweis.....	9
2.5	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	11
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken-/ Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Ertragswertverfahren.....	14
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 22
S. 23 - 31

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Vorsfelder Straße 60 38350 Helmstedt
Grundbuch von Blatt	Helmstedt 7595
Gemarkung Flur Flurstück, Größe	Helmstedt 13 3316 , 247 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	02.09.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 15/24
Wertermittlungsstichtag	02.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	02.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2024 + 03.10.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Mieter Frau XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Mieter Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Mieter Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="checkbox"/> Mieter Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Abt. II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Bauaktenarchiv
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft zur Hausverwaltung/Verwaltung
- Auskunft zum Mietvertrag
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2024, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, 12.11.2015
- Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig 2024

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: Helmstedt, Kreisstadt zwischen Braunschweig und Magdeburg. Ehemalige Universitäts- und Hansestadt im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg mit insgesamt rd. 28.000 Einwohner

Wirtschaft / Infrastruktur: Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Nordwestliches Stadtgebiet. Unmittelbar an der Vorsfelder Straße, Ecke Weinbergstraße. Die Umgebung ist als Mischgebiet auch gewerblich geprägt und als einfache Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, RB-Bahnanschluss, Individualverkehr über B244 und A2

Erholungsflächen: Lappwald, Freizeiteinrichtungen Helmstedt

Straßenausbau: Durchfahrtsstraße, asphaltiert, einseitig beleuchtet mit beidseitigen Fußwegen und PKW-Parkbuchten.

Nutzung der Straße: Wohnen und Gewerbe, überwiegend Blockbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung, grenzbebaut

Himmelsrichtung: Eckgrundstück mit Nord-Süd Orientierung

Immissionen: Zur Ortsbesichtigung durch Fahrzeugverkehr

Zuschnitt: rechteckig, ca. 12 m breit, bis 20 m tief

Grundstücksgröße: 247 m²

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder Altablagerungen nicht bekannt. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung aber nicht völlig auszuschließen.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Baubeschreibung Wohnhaus

Bautyp:	2-geschossiges Mehrfamilienhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 6 Wohneinheiten
Baujahr:	nach Bauakte 1892
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 132 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 28 Jahre

2.2.1 Rohbau

Keller:	als Gewölbe, Ziegel- und Bruchstein
Außenwände:	Stein und Fachwerk, teilweise einfache Schmuckfassade, verklintert. Seitlich West Eternitverkleidung, Norden farbliche Putzfassade.
Decken:	EG / OG unbekannt, vermutlich Beton
Dach:	40 ° Satteldach, Holzdachstuhl, gemauerter Giebel
Dachbekleidung:	Betonpfannen, anthrazit, Giebel teilweise Tonpfannenabdeckung
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, Baujahr unbekannt, modernisiert
Türen:	Stiltüren weiß, Holz mit Holzzargen, modernisiert
Hauseingangstür:	Holz mit Kassettenprofil und Oberlicht
Treppen:	EG-DG Stahlharfe mit Holzstufen und Stahlgeländer, modernisiert KG einfache, offene Holzwange

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Wandtherme im KG, Bj. unbekannt, modernisiert, Flachheizkörper mit Thermostat, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Steinzeug, Fliesen, Laminat
Innenwände:	Tapete, weißer und farblicher Anstrich
Decken:	Tapete, weißer Anstrich
Elektroausstattung:	augenscheinlich teilmodernisiert, Gegensprechanlage, FI-Schalter vorhanden.
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	Je Wohnung 1 Duschbad mit Waschtisch, Dusche und WC; Objekte Keramik weiß, leicht gehoben, modernisiert.
Küche:	als (bewegliches) Inventar nicht berücksichtigt

2.3 Außenanlagen

Garten vorn:	Vorgarten zur Straße abgetrennt, nicht bewirtschaftet
Innenhof:	vollständig kleinformartige Betonsteine, 5 Holzboxen mit offener Lattung
Bewuchs:	2 Obstbäume im Vorgarten
Einfriedung:	vorn offener Stahlzaun, seitlich nach Westen Ziegelmauer
Bodenbelag:	Hauszugang Ziegelstein, Innenhof kleinformartige Betonsteine

2.4 Energieausweis

Gebäude:	Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen im Innenbereich durchgeführt wurden, aber die aktuellen Anforderungen am Gebäude nicht vollständig erfüllt werden.
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung WE:	Zweckmäßige Raumaufteilung mit einfacher Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG ca. 1,80 m – 2,00 m, Wohnung EG - DG ca. 2,50 m – 2,60 m
Wohn-/Nutzfläche:	nach Bauakte rd. 207 m ² Wfl. (EG-DG re. 102 m ² , li. 105 m ²) rd. 81 m ² Nfl. KG
Modernisierungen:	Wohnungen und Ausstattungen unbekannt, vermutlich < 10 Jahre
Zustand:	Das Objekt ist standsicher. Am Gebäude besteht umfassender Sanierungsstau am Fassaden- und Dachbereich. Die Wohnungen, einschließlich Wand, Boden, Sanitärbereich und Teile der Zu- und Ableitungen, als auch Flur EG-DG sind durchgreifend modernisiert und visuell in einem guten Gesamtzustand.
Baumängel/Schäden:	Kellerräume mit einer für die Baujahre typischen aufsteigenden Feuchtigkeit an den Kellerwänden und Außenwänden Norden und Westen. Schäden mit unverschlossenen Rissen im Bereich der Fensterstürze an der Fassade. Schäden an den Giebelabdeckungen mit Gefahr loser Dachsteine und Undichtigkeiten im Dachgeschoss.

- Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung der Rissbildung in den Fassadenbereichen als auch der Giebelabmauerungen durch einen Bausachverständigen anzuraten.

Anmerkung:

Aufgrund schadhafter und loser Dachsteine am Giebel Norden und Westen besteht Gefahr durch herabfallende Ziegel. Eine unverzügliche Sanierung oder entsprechende Absicherung ist dringend anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Helmstedt, Bezirk Helmstedt, Blatt 7595
Ausdruck vom 09.07.2024

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: gelöscht
- lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung für XXX (Name dem Gericht bekannt). Gemäß Bewilligung vom 05.04.2022 (UVZ Nr. 130/2022 B, Notar ,), im Rang nach Abt. III Nr. 5. Eingetragen am 20.04.2022

Die Eintragung wird für die Marktwertermittlung als wertneutral eingestuft.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt ist voll vermietet. Es konnten an 2 Ortsterminen insgesamt 5 Wohnungen innen be-
sichtigt werden. Durch den Verwalter wurden alle Mietverträge vorgelegt.

Ein Nachweis über regelmäßig gezahlte Mieten, Betriebskosten und Mietsicherheiten, sowie
weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen über Zubehör sind nicht
bekannt und bleiben unberücksichtigt.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf die Wohnfläche überprüft und mögliche Abweichun-
gen pauschal korrigiert (Anlage Eigene Berechnungen). Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübli-
che Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Helmstedt mit herangezogen.

Aufstellung der vorliegenden Unterlagen (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

EG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad; Mietbeginn ab 01.04.2024, auf unbestimmte Zeit;
32 m², Nettomiete 370 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 150 €/Monat,
Mietsicherheit 1.100 € (Zahlung)

EG links: 2 Zimmer, Küche, Bad; Mietbeginn ab 15.01.2023, auf unbestimmte Zeit;
34,7 m², Nettomiete 395 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 110 €/Monat,
Mietsicherheit 1.185 € (Zahlung)

OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad; Mietbeginn ab 01.10.2024, auf unbestimmte Zeit;
38,8 m², Nettomiete 420 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 110 €/Monat,
Mietsicherheit 1.260 € (Zahlung)

OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad; Mietbeginn ab 01.01.2018, auf unbestimmte Zeit;
32,0 m², Nettomiete 310 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 80 €/Monat,
Mietsicherheit 930 € (Zahlung)

DG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad, KG Raum, 25m² Gartenteil;
Mietbeginn ab 01.09.2023, auf unbestimmte Zeit;
34,7m², Nettomiete 427 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 130 €/Monat,
Mietsicherheit 1.281 € (Zahlung)

DG links: 2 Zimmer, Küche, Bad, KG Raum;
Mietbeginn ab 01.02.2018, auf unbestimmte Zeit;
34,7m², Nettomiete 310 €/Monat; Nebenkostenvorauszahlung 100 €/Monat,
Mietsicherheit 930 € (Zahlung)

Die durchschnittliche, örtlich erzielbare Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung in Helmstedt, 2 Zimmer und Neuvermietung mit rd. 30 - 40 m² Wohnfläche, liegt je nach Wohnwert, innerhalb einer Spanne zwischen 9 €/m² bis 12 €/m² Netto-Kalt.

Die vereinbarten Mieten liegen innerhalb einer Spanne zwischen 8,85 €/m² bis 12,56 €/m². Die Werte decken sich weitestgehend mit den üblichen erzielbaren Erträgen. Aufgrund der Vergleichsdaten erscheint der vereinbarte Mietzins angemessen und erzielbar. Sie erfolgen daher entsprechend der vorliegenden Mietvereinbarungen auch als Wertansatz.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nr. 153, Neissestrasse" vom 29.08.1979. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Mischgebiet (MI), offene Bauweise (o)
- bis III Geschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,8

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft der Stadt Helmstedt, Bauaufsicht und Bauordnung vom 17.10.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Nach Auskunft der Stadt Helmstedt vom 17.10.2024 bestehen keine offenen Forderungen mit Bezug zu Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträgen. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft auch nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Raum Helmstedt eine stabile Nachfrage nach Anlageobjekten und Mietwohnungen mit guter Ausstattung. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Stadtlage, alle Wohnungen sind modernisiert, höherwertig ausgestattet und vermietet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Das ursprünglich einfach erstellte Gebäude erfüllt trotz Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr vollständig heutige energetische Anforderungen. Das Objekt befindet sich an einer verkehrsbelasteten Einfallstraße. Im Kellergeschoss des Wohnhauses besteht baujahresübliche aufsteigende Feuchtigkeit, in Teilbereichen der Fassade und im Dachbereich deutlicher Sanierungstau.

Chancen

Aufgrund Lage und Baujahr des Gebäudes sind weitere signifikante Wertsteigerungen nicht zu erwarten.

Risiken

Aufgrund der Bauart und dem vorgefundenen Zustand bestehen erhöhte immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Objekt ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Geschäfts- und Stadtlage kann, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist von einem örtlich durchschnittlichen Mietniveau auszugehen und die Vermietbarkeit für 2-Zimmer-Wohnungen als gegeben einzustufen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichend vergleichbaren Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Mehrfamilienhaus zur Ertragserzielung 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) 75 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes und der umliegenden Umgebung überein.

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

Bodenwert:

Flurstück Gesamt: $247 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 18.525 \text{ €}$

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 Wohnhaus ist mit 6 Wohneinheiten vollständig vermietet, 6 Mietverträge (3.2) liegen vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Helmstedt mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare 2 Zimmerwohnung, Stadtlage und Neuvermietung, 30 - 40 m² Wohnfläche, liegt mit guter Ausstattung und Modernisierungsgrad, innerhalb einer Spanne zwischen 330 €/Monat bis 400 €/Monat Netto-Kalt. Das entspricht rd. 9,70 €/m² bis rd. 11,75 €/m².

Aufgrund der Ausstattung und des Modernisierungsgrads, als auch örtlich fehlender Angebote von 1-2 Zimmer-Mietwohnungen, halte ich hier den vereinbarten Mietzins für vertretbar. Der Ansatz erfolgt gemäß den vorliegenden Mietverträgen.

Anmerkung:

Die vereinbarten Flächen können Abweichungen zur tatsächlichen Mietfläche aufweisen. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend modellkonform der Ertragswertrichtlinie mit Korrektur des Verbraucherpreises (VPI 2015 = 100; VPI 1/24 = 101,6; 9/2024 = 119,7) angewendet. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein allgemeiner, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für die Stadt Helmstedt, Bezug zu dem Bodenrichtwert 75 €/m² innerhalb einer Spanne zwischen 2,3 % - 3,9 % veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bei 3,1 %.

Aufgrund örtlicher Lage, Baujahr und Gesamtzustand des Gebäudes, sowie der Mieterstruktur und Miethöhe, ist jedoch von einem erhöhten immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich mit 3,9 % 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 um 1892. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren ist rein rechnerisch die Nutzungsdauer bereits abgelaufen.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands und bisher durchgeführte Teilmodernisierungen (Innenräume) können mit rd. 8 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) rd. 28 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2024 + 28 - 70) = 1982$.

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.

- An der Außenfassade West bestehen Schäden an den Eternitverkleidungen und unzureichende Dämmung.
- Im Bereich Süd und Ost der Fassade sind unverschlossene Risse in den Fensterstürzen und offene Verfugungen sichtbar.
- Die Dacheindeckung an den aufgemauerten Giebeln sind lose, schadhaft oder fehlen bereits.
- Seitlich gemauerte Ziegel am Zwerchgiebel sind unfachmännisch ausgeführt und im Westen besteht kein Anschluss der Regenwasserentwässerung.
- Die Putzfassade Innenhof weist im Bereich der Abmauerungen diverse Abplatzungen und Risse auf.
- Der Kellerbereich weist umlaufend baujahresübliche aufsteigende Feuchtigkeit auf.
- Im Keller wurde eine Stahlstütze eingesetzt. Es ist anzuraten, die Statik zu überprüfen.
- Im Keller wurden Arbeiten an der elektrischen Anlage nicht fertiggestellt oder nachträglich unfachmännisch vorgenommen.
- In der Wohnung EG links, Außenwand West, besteht Feuchtigkeit an der Außenwand.
- Die Wohnungseingangstüren entsprechen nur einem geringen Schall- und Einbruchschutz.
- Ein Dachflächenfenster Wohnung DG rechts ist defekt.
- In der Wohnung DG rechts, Bereich Zwerchgiebel besteht eindringende Feuchtigkeit.

Aufgrund der notwendigen Sanierungen zum Substanz- und Ertragserhalt im Fassaden- und Dachbereich ist ein weiterer pauschaler Wertabzug als objektspezifische Grundstücksmerkmal gemäß § 8, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorzunehmen. Im Rahmen dieses Gutachtens können die hierfür anfallenden Kosten jedoch nicht genau ermittelt

werden, da die tatsächlichen Kosten nur durch eine Ausschreibung zu ermitteln sind und, je nach Umfang und nach Öffnung der Bauteile, schwanken können.

Dieser erfolgt daher in Anlehnung der Baukosten, BKI Kostenplanung statistische Kostenkennwerte Positionen Altbau. Die Sanierung der Dacheindeckung und Instandsetzung erfolgt mit pauschal 130 €/m² für rd. 330 m² Dachfläche, die Instandsetzung der Fassade einschließlich Verfugen, Material und Entsorgen, mit pauschal 5.000 €.

Für den Zeitraum der Arbeiten ist eine Bauleitung und entsprechende Mietgerüste mit Absturz-sicherung auf- und abzubauen. Hierfür kann der Wertansatz mit pauschal rd. 7.500 € erfolgen.

Es ergeben sich:	Dachsanierung pauschal 330 x 130 €/m ²	= 42.900 €
	Fassadensanierung pauschal	= 5.000 €
	<u>Gerüst, Bauleitung pauschal</u>	<u>= 7.500 €</u>
	Gesamt pauschal	= 55.400 €

Es werden für die Arbeiten, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung, insgesamt pauschal zum Wertermittlungsstichtag 55.400 € angesetzt.

Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Der Gesamtabzug erfolgt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur weiteren Marktanpassung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oden Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4 Berechnungen

Eigene Berechnungen:

Die nachstehenden Berechnungen wurden aus den vorliegenden Grundrissen der Bauakte entnommen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV), sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Gegenüber den vorliegenden Mietverträgen bestehen teilweise Flächenabweichungen, ebenfalls wurden die Grundrisse nachträglich geändert. Zur weiteren Verwendung ist ein genaues Aufmaß anzuraten.

Wohnflächen nach Grundriss Bauakte EG bis OG rechts:

Zimmer	4,00 m x 3,50 m = 14,00 m ²
Zimmer	2,70 m x 3,50 m = 9,45 m ²
Küche	1,87 m x 3,00 m = 5,61 m ²
Bad	2,00 m x 3,00 m = 6,00 m ² = 35,06 m ² ./ . 3% Putz = rd. 34 m ²

Wohnflächen nach Grundriss Bauakte EG bis OG links:

Zimmer	4,00 m x 3,50 m = 14,00 m ²
Zimmer	3,00 m x 3,00 m = 9,00 m ²
Küche	1,96 m x 3,50 m = 6,86 m ²
Bad	2,16 m x 3,00 m = 6,48 m ² = 36,34 m ² ./ . 3% Putz = rd. 35 m ²

Dachgeschoss: pauschal: jeweils gleichbleibend: 1. geringer durch Dachschrägen,
2. größer durch kleineren Treppenflur

Wohnflächen:	Erdgeschoss	Gesamt	rd. 69 m ²
	Obergeschoss	Gesamt	rd. 69 m ²
	Dachgeschoss	Gesamt	ca. 69 m ² = rd. 207 m ²

Nutzfläche
Treppenhaus EG – OG: 1,90 m x 6,50 m = 12,35 m²

Bruttogrundfläche: (12,38 m x 7,16 m) + (3,88 m x 3,00 m) = 100,28 m²

Nutzflächenfaktor (NFF): EG: (34 m² + 35 m² + 12,35 m²) ./ . 100,28 m² = 81,12 = rd. 0,80

Rohrertrag

Nutzung		Fläche	Miete	monatlich	jährlich
WE Nr. 1	EG rechts	34,0 m ²	10,88 €/m ²	370 €	4.440 €
WE Nr. 2	EG links	35,0 m ²	11,28 €/m ²	395 €	4.740 €
WE Nr. 3	OG rechts	34,0 m ²	12,35 €/m ²	420 €	5.040 €
WE Nr. 4	OG links	35,0 m ²	8,85 €/m ²	310 €	3.720 €
WE Nr. 5	DG rechts	34,0 m ²	12,56 €/m ²	427 €	5.124 €
WE Nr. 6	DG links	35,0 m ²	9,43 €/m ²	330 €	3.960 €
		rd. 207 m ²		gesamt	27.024 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	298 €/VE	x	6 VE	=	1.788 €
Instandhaltung Wohnen	13,00 €/m ²	x	207 m ²	=	2.691 €
Mietausfall	2 %	x	27.024 €	=	540 €
					5.019 €
					18,6 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert

Stichtag 02. Oktober 2024

1.	Rohrertrag			27.024 €
2.	Bewirtschaftungskosten	18,6 %	-	5.019 €
3.	Reinertrag			22.005 €
4.	Bodenwertanteil	18.525 €		
5.	Liegenschaftszinssatz	3,9 %		
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		-	722 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen			21.283 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	28 Jahre		
9.	Liegenschaftszinssatz	3,9 %		
10.	Kapitalisierungsfaktor (21.283 x 16.86)	16,86		
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen			358.831 €
12.	Bodenwert		+	18.525 €
13.	vorläufiger Ertragswert			377.356 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	Abzug: Instandsetzung zum Ertrags- und Substanzerhalt		-	55.400 €
15.	Ertragswert			321.956 €
			rd.	<u>320.000 €</u>

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 320.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur 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, Vorsfelder Straße 60, 38350 Helmstedt beträgt zum Wertermittlungstichtag 02. Oktober 2024

320.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Mehrfamilienhäuser/Anlageobjekte im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Die recherchierten Angebote, Stadtlagen mit 150 - 370 m² Wohnflächen, liegen für unsanierte Objekte innerhalb einer Spanne zwischen 125.000 € bis 220.000 €, für sanierte innerhalb der Spanne zwischen 305.000 € bis 380.000 €. Sie entsprechen jedoch noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht für den Kreis Helmstedt Rotertragsfaktoren mit dem 15,1-fachen innerhalb einer Spanne zwischen dem 10-fachen bis 20-fachen. In Veröffentlichungen der IHK Braunschweig vom 4/2024 werden Renditeobjekte in Helmstedt, für unsanierten Altbau mit dem 5,5-fachen und sanierter Altbau mit durchschnittlich 10-12-fachen aufgeführt.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt (320.000 € / 27.024 € Rotertrag) ergeben das 11,8-fache. Dieser mittlere Wert liegt innerhalb der veröffentlichten Spannen. Das ist einerseits durch die Modernisierungen der Wohnungen und andererseits aufgrund der noch ausstehenden Sanierungen am Gebäude begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 28.11.2024

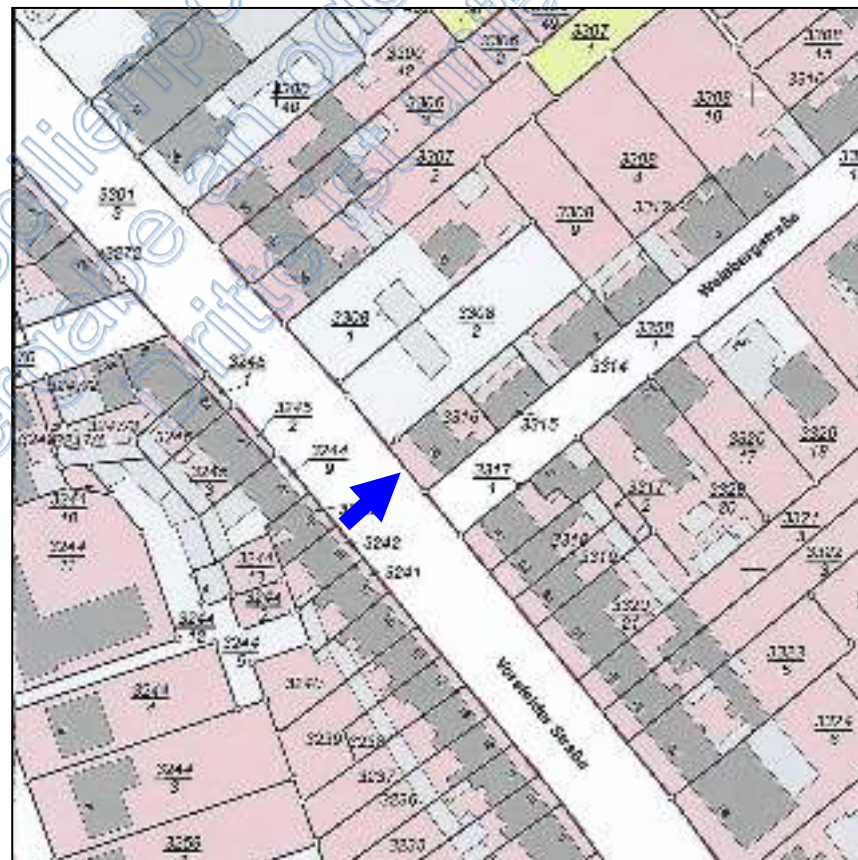
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



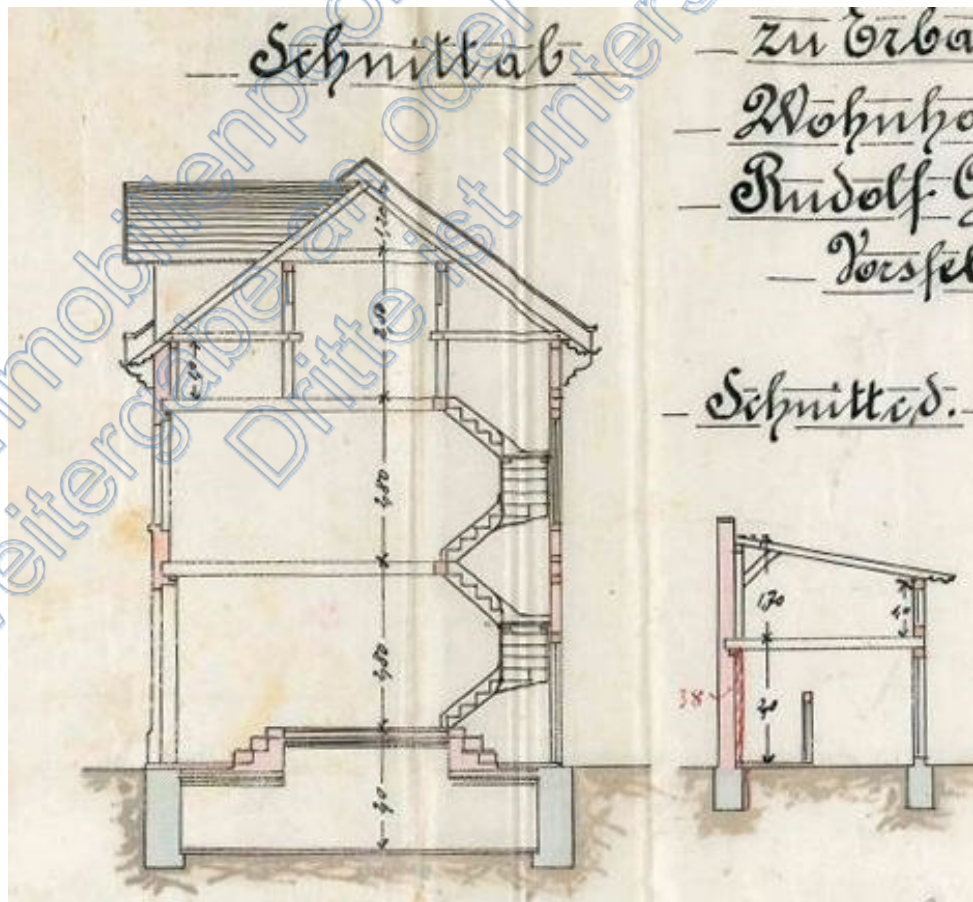
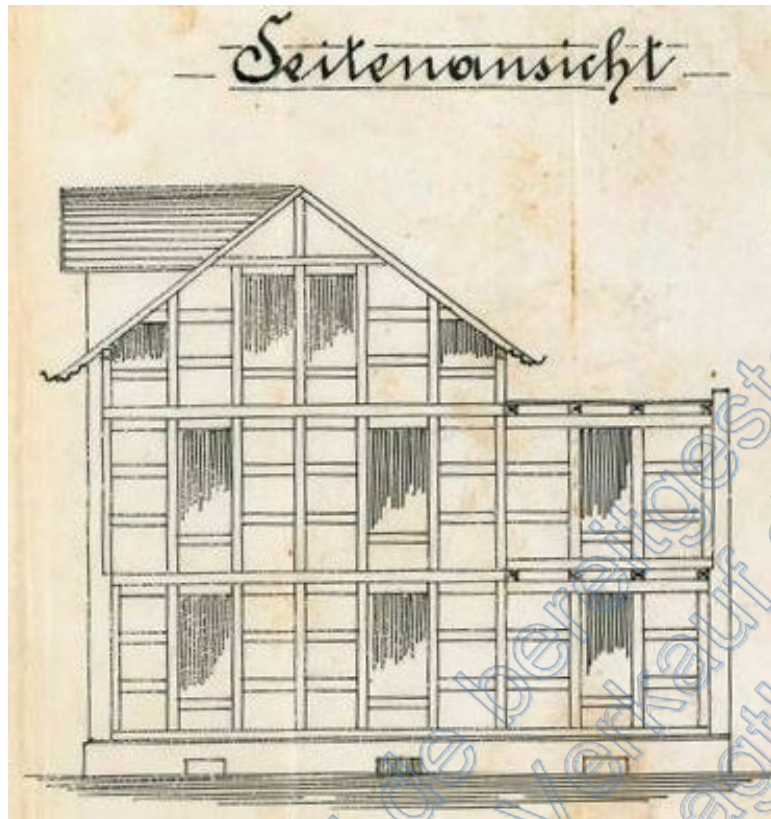
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

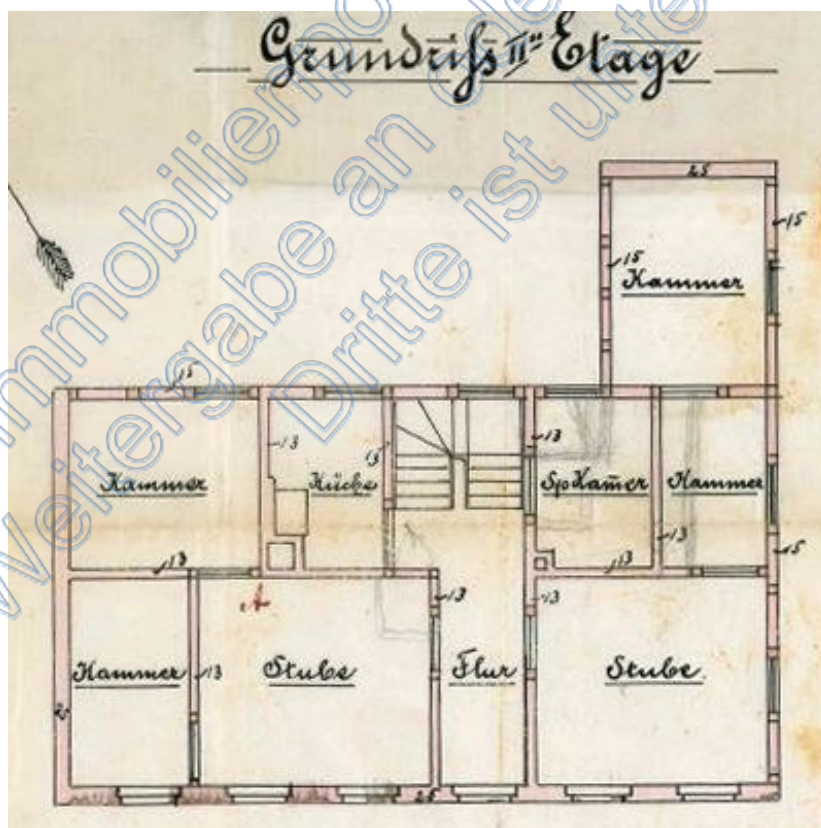
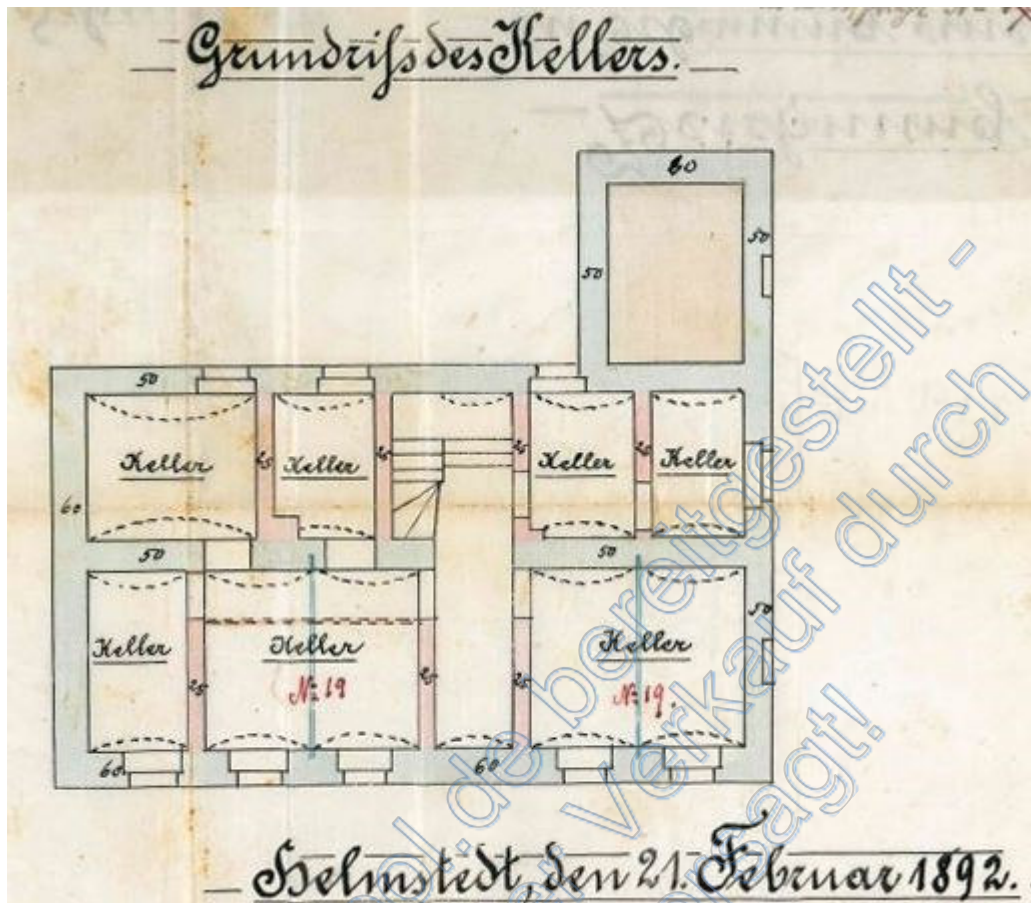


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gli.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Quelle: Bauaktenarchiv Stadt Helmstedt; Ansicht und Schnitt Bauakte



Quelle: Bauaktenarchiv Bauamt Stadt Helmstedt; oben/unten: Grundriss KG und EG / OG
 Grundriss DG-Ausbau nicht vorhanden



Ansicht Norden / Innenhofseite



Schäden Giebelabdeckungen



Schäden Giebelverkleidung Westen



Fehlende Dämmung, offene Fugen



fehlender RW-Anschluss



unverschlossene Rissbildungen
Fassade Süden



unverschlossene Rissbildungen
Fassade Süden



Ansicht Osten / Weinbergstraße



unverschlossene Rissbildungen
Fassade Osten



Fensterbank Osten beispielhaft



Innenhof Norden / Zugang Osten



Fassade Norden beispielhaft
aufsteigende Feuchtigkeit EG



Schäden Fassade Norden



Schäden Giebel Norden



abgängige Elemente Giebel Norden



Flur / Eingang EG beispielhaft



Flur / Treppe, Ausgang Innenhof



Treppe KG



Wand / Decke KG beispielhaft



offene Leitungen KG



nachträgliche Stütze KG



Wohnungseingangstüren beispielhaft



Bad EG beispielhaft



aufsteigende Feuchtigkeit,
Außenwand Westen bis 82 Digits
(Gann Hydromette)



Wand / Türen / Böden EG
beispielhaft



Wand / Böden / Bad DG beispielhaft



Feuchtigkeitseintritt DG Süden