

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens | Gifhorn | Telefon: 05374 923075

Amtsgericht Helmstedt
Slobenstraße 5

38350 Helmstedt

30.06.25
AZ.: 8 K 24/24

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **207/10000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten** sowie einer Reihengarage mit **sechzehn Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Obergeschoss Nr. 17** des Aufteilungsplanes **plus dem Sondernutzungsrecht** an der **Garage Nr. 72** in **38458 Velpke, Haseldamm 1, 1A & 1B**

Wohnungsgrundbuch Velpke	Blatt 2762	lfd. Nr. 1
Gemarkung Velpke	Flur 9	Flurstück 291/32 & 292/7
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Stichtag 10.06.2025 ermittelt mit rd.

236.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Eigentumswohnungen	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.2.5.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17	11
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
4.4	Nebengebäude.....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
5.3	Bodenwertermittlung.....	14
5.4	Vergleichswertermittlung.....	16
5.5	Ertragswertermittlung.....	20
5.6	Verkehrswert	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	207/10000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten sowie einer Reihengarage mit sechzehn Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG Nr. 17 des Aufteilungsplanes plus dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 72
Objektadresse:	Haseldamm 1, 1A & 1B, 38458 Velpke
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Velpke, Blatt 2762, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Velpke, Flur 9, Flurstück 291/32 (1.151 m²) & 292/7 (5.434 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt
Eigentümer:	1. XXX, XXX, XXX 2. XXX, XXX, XXX 3. XXX, XXX, XXX 4. XXX, XXX, XXX 5. XXX, XXX, XXX 6. XXX, XXX, XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	10.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 21.10.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000 & Bestandsnachweis</i>• Auskunft Baulastenverzeichnis• Auskunft Altlasten• Teilungserklärung vom August 2019

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **207/10000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten** sowie einer Reihengarage mit **sechzehn Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Obergeschoss Nr. 17** des Aufteilungsplanes **plus dem Sondernutzungsrecht** an der **Garage Nr. 72** in **38458 Velpke, Haseldamm 1, 1A & 1B**

Hinweise:

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. 17** ist leerstehend bzw. ungenutzt.

An die **Wohnung Nr. 17** ist eine „Verpflichtung“ gekoppelt. Es handelt sich dabei um eine Art Betreuungsvertrag (für z. Zt. 145 € / Monat) welcher ein Hausnotrufsystem, die Nutzung eines Gemeinschaftsraumes sowie einen werktäglichen Ansprechpartner des DRK vor Ort beinhaltet (Anlage 6).

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; siehe *Hinweise*
- Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH, Poststr. 11, 38350 HE, 05351 / 1206-0
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind *nicht* bekannt (Anlage 7).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt, Samtgemeinde Velpke
Ort und Einwohnerzahl:	38458 Velpke , ca. 4935 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> ca. 12 km östlich der <i>Innenstadt</i> von Wolfsburg ca. 24 km nördlich der Kreisstadt Helmstedt gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 188, B 244 <u>Autobahnzufahrt:</u> Wolfsburg - Mörse (A 39) Helmstedt - West (A 2) <u>Bahnhof:</u> Oebisfelde, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 1)	östliche Ortsrandlage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des tägl. Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Kindergarten in Velpke (fußläufig ca. 600 m); Grundschule in Danndorf (ca. 4,4 km); Oberschule in Velpke, Gymnasium in Helmstedt; weitere Schulformen in Wolfsburg; Ärzte und Fachärzte in Velpke und Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„normal“ bis eher gering
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 103 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m (in Ostwestrichtung);
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 6.585 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Anliegerstraße; Straße mit normalem bis eher geringen Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege einseitig vorhanden (Betonverbundstein)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
Abwasserbeseitigung:	Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation; Trennsystem
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Reihengarage;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des **Wohnungsgrundbuch** von **Velpeke Blatt 2762** sind keine Eintragungen vorhanden.

Anlage 4

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Grenzbebauungsbaulast
(zu Lasten des nördlichen Nachbarflurstücks 292/92):

Anlage 5

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F - Plan als **Sonderbaufläche (S)** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **Seniorenzentrum Nord** folgende Festsetzungen:

SO₁ = Sondergebiet;
GFZ = 0,8 (Geschoßflächenzahl);
GRZ = 0,45 (Grundflächenzahl);
II = 2 Vollgeschosse (max.);
a = abweichende Bauweise

Baugrenzen sind festgesetzt
(3 m zum Haseldamm, 15 m nach Norden)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Mehrgenerationenwohnhaus** mit **sechsendreißig Wohneinheiten** sowie einer **Reihengarage mit sechzehn Garagen**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. 17** ist leerstehend bzw. ungenutzt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus <i>nicht unterkellert, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG)</i>
Baujahr:	2018 / 2019 / 2020
Modernisierung:	<i>keine durchgeführt</i>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	WDVS gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

gemeinschaftlicher Aufenthalts- & Veranstaltungsraum

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 17:

Flur,
Bad,
Schlafen,
Abstellraum,
Küche,
Wohnen,
Balkon

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Umfassungswände:	massiv (Mauerwerk plus WDVS),
Innenwände:	massiv (KSS plus WDVS),
Geschossdecken:	massiv (Stahlbeton)
Treppe:	massiv (Stahlbeton)
Hauseingang(sbereich):	Wohnungseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Pultdächer

Dacheindeckung:
keine genaue Angabe möglich

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<i>gute bis sehr gute</i> Ausstattung
Heizung:	<i>gemeinschaftliche</i> „gekoppelte“ Gas- Zentralheizung <i>plus</i> Wärmepumpe Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. 17

Bodenbeläge:	Vinyl Laminate, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz/ Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz/ Tapeten und Anstriche
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; außenliegende Rollläden (alle elektrisch betrieben)
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> massive Holztür in Holzarge <u>Zimmer Türen:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzargen
<u>sanitäre Installation:</u>	<u>Bad:</u> 1 Handwaschbecken, 1 bodentiefe Dusche, 1 WC
<u>Küchenausstattung:</u>	Einbauküche <i>mittlerer bis gehobener Qualität</i> vorhanden; <i>als besonders objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt</i>
<u>Grundrissgestaltung:</u>	bautypisch

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

laut Aussage sind keine vorhanden.

augenscheinlich sind keine akuten erkennbar.

Der **allgemeine** zeitliche Zustand der **Wohnung Nr. 17** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.1 Nebengebäude

Reihengarage (einschl. **Garage Nr. 72**):

Baujahr um 2020, Stahl-Wellblechkonstruktion, elektrisches Rolltor

4.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zufahrts-, Hof- und Stellplatzbefestigung (Betonsteinpflasterung), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **207/10000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten** sowie einer Reihengarage mit **sechzehn Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Obergeschoss Nr. 17** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an der **Garage Nr. 72** in **38458 Velpke, Haseldamm 1, 1A & 1B** zum Wertermittlungsstichtag **10.06.2025** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Velpke	Blatt 2762	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Velpke	Flur 9	Flurstück 291/32 & 292/7	Fläche 6.585 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.06.2025

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **6.585 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ² Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.06.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	125,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	6.585
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert	=	125,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert	=	125,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	125,00 €/m ²
Fläche	×	6.585 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	823.125,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert		
Teichfläche („Regenrückhaltebecken“) 485 m ² x 125 € x 50%	-	30.312,50 €
beitragsfreier Bodenwert	=	792.812,50 € <i>rd. 793.000,00 €</i>

Der abgabefreie Gesamtbodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 insgesamt **793.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 207/10000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	793.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	793.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 207/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.415,10 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 16.415,10 € rd. 16.400,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 16.400,00 €.

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugsgröße bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (*Normobjekte*). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (*Gebäundefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugsgröße ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (*=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	2.929,80 €/m ²
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.929,80 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.06.2025	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Wohnfläche [m ²]	70,00	76,72	× 1,02
Miteigentumsanteil	0,05	0,0207	× 0,99
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.958,51 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.958,51 €/m²

5.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.958,51 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.958,51 €/m ²
Wohnfläche	× 76,72 m ²
Zwischenwert	= 226.976,89 €
Zu-/Abschläge absolut (Sondernutzungsrecht)	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 226.976,89 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 226.976,89 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 9.500,00 €
Vergleichswert	= 236.476,89 € rd. 236.000,00 €

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit rd. 236.000,00 € ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	
• Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 72 (mittlerer Kaufpreis für Teileigentum)	6.500,00 €
• Einbauküche (pauschale Schätzung)	3.000,00 €
Summe	9.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (*bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises*) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (*insbesondere Gebäude*) und sonstigen Anlagen (*z. B. Anpflanzungen*) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (*bzw. unzerstörbar*). Dagegen ist die (*wirtschaftliche*) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (*vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21*) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (*Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.*)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (*d. h. Zeitrentenbarwertberechnung*) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (*nachhaltig gesicherten*) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (*anteile*) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (*Einmal*) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (*Rein*) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (*ewige Rente*).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (*marktkonformen*) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich / tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete	
			(€/m ²)	monatlich (€) jährlich (€)
Mehrgenerationenwohnhaus mit 36 Wohneinheiten	Wohnung Nr. 17	76,72	8,58	652,12 7.825,44
Summe		76,72		652,12 7.825,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.825,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.799,85 €
jährlicher Reinertrag	= 6.025,59 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,20 % von 16.400,00 € (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 360,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.664,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 74 Jahren Restnutzungsdauer	x 36,372
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.039,74 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 222.439,74 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 222.439,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 9.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 231.939,74 €
	rd. 232.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: **Wohnung Nr. 17**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,3	0,7	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,4	0,6	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	39,6 %	60,4 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innerwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innerwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **236.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **232.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **207/10000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrgenerationenwohnhaus mit sechsunddreißig Wohneinheiten** sowie einer Reihengarage mit **sechzehn Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Obergeschoss Nr. 17** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an der **Garage Nr. 72** in **38458 Velpke, Haseldamm 1, 1A & 1B**

Wohnungsgrundbuch Velpke	Blatt 2762	lfd.-Nr. 1
Gemarkung Velpke	Flur 9	Flurstück 291/32 & 292/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd.

236.000,00 €

in Worten: zweihundertsechsdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Bebauungsplan
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Bestandsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben *plus* 4 Blatt Auszug Baulastenverzeichnis
- 2 Blatt notarieller „Verpflichtungsvertrag“ *plus* 4 Blatt DRK Betreuungsvereinbarung
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt Grundrisse
- 1 Blatt Miteigentumsanteil / Wohnflächen
- 13 Blatt Fotoseiten



A handwritten signature in orange ink, consisting of a stylized 'R' and 'A'.

38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 30.06.25

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweismittel oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV*)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022*)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(*Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021*)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (*Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346*)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
(*Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage*)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (*Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis thw. weiter Anwendung*)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(*Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.*)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347*)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(*zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616*)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist*)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(*Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist*)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

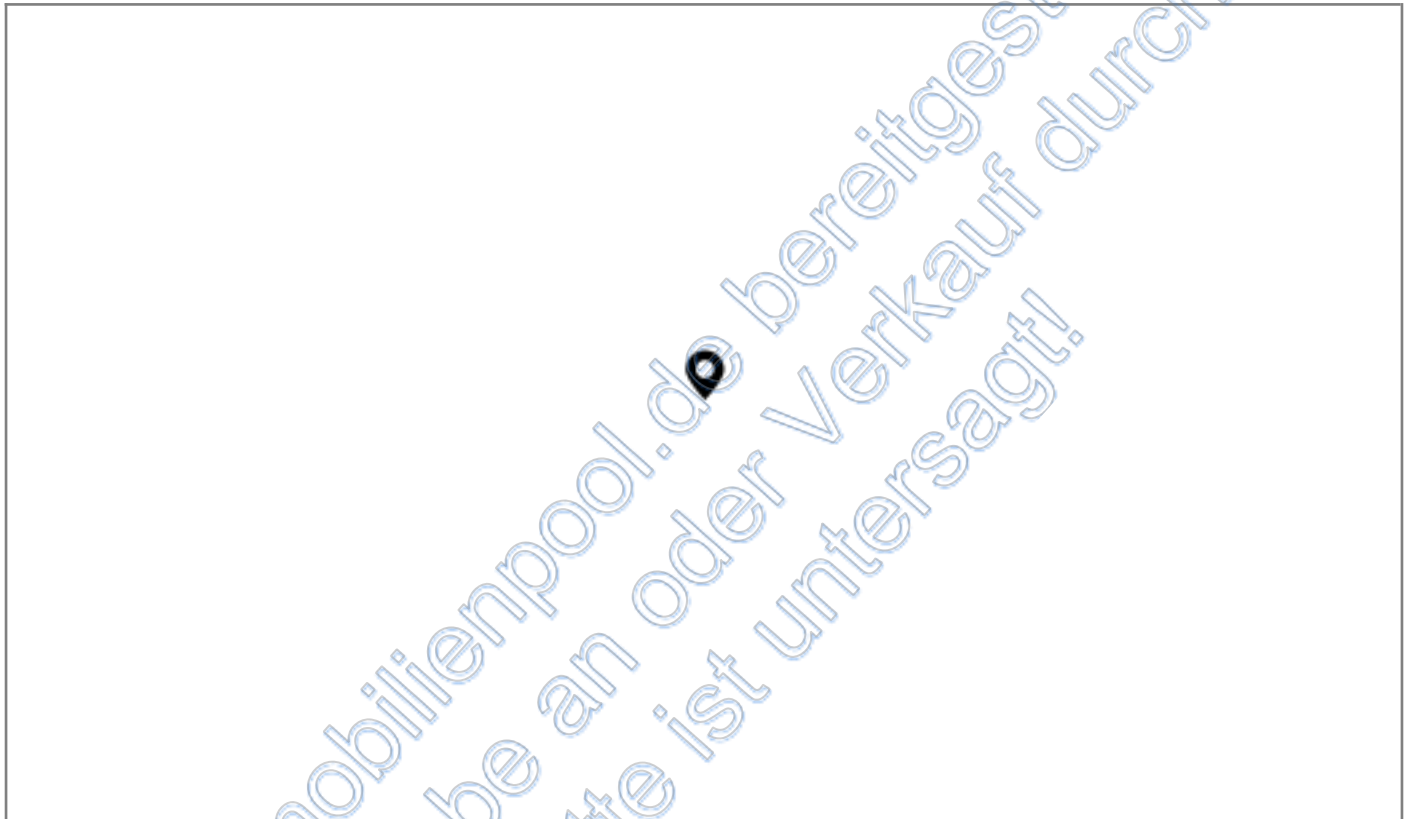
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 21.04.2025) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Haseldamm 1A, 38458 Velpke, Niedersachs
Gemarkung: 4178 (Velpke), Flur: 9, Flurstück: 292/7



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



[2025-01-01](#)

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

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

BEBAUUNGSPLAN SENIORENZENTRUM NORD

OBJEKT: 207/10000 Miteigentumsanteil *plus* Sondereigentum an der **WOHNUNG NR 17**

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Velpke
Gemarkung: Velpke
Flur: 9 Flurstück: 291/32

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 08.05.2025
Aktualität der Daten 03.05.2025

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

Maßstab 1:1000  Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Zeichen: A-180/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Grundbuchblatt 2762, Grundbuchbezirk Velpke
Amtsgericht Helmstedt

Laufende Nummer 0001:
207/10000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück
Grundstücksfläche: 6 585 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 291/32 Flur 9 Gemarkung Velpke

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Velpke
Landkreis Helmstedt

Lage: Haseldamm 1
Haseldamm 1A
Haseldamm 1B

Fläche: 1 151 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 151 m² Wohnbaufläche (Offen)

Flurstück 292/7 Flur 9 Gemarkung Velpke

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Velpke
Landkreis Helmstedt

Lage: Haseldamm 1
Haseldamm 1A
Haseldamm 1B

Fläche: 5 434 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 949 m² Wohnbaufläche (Offen)
485 m² Teich

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

3.6

Zu 3.1-3.6 in Erbengemeinschaft

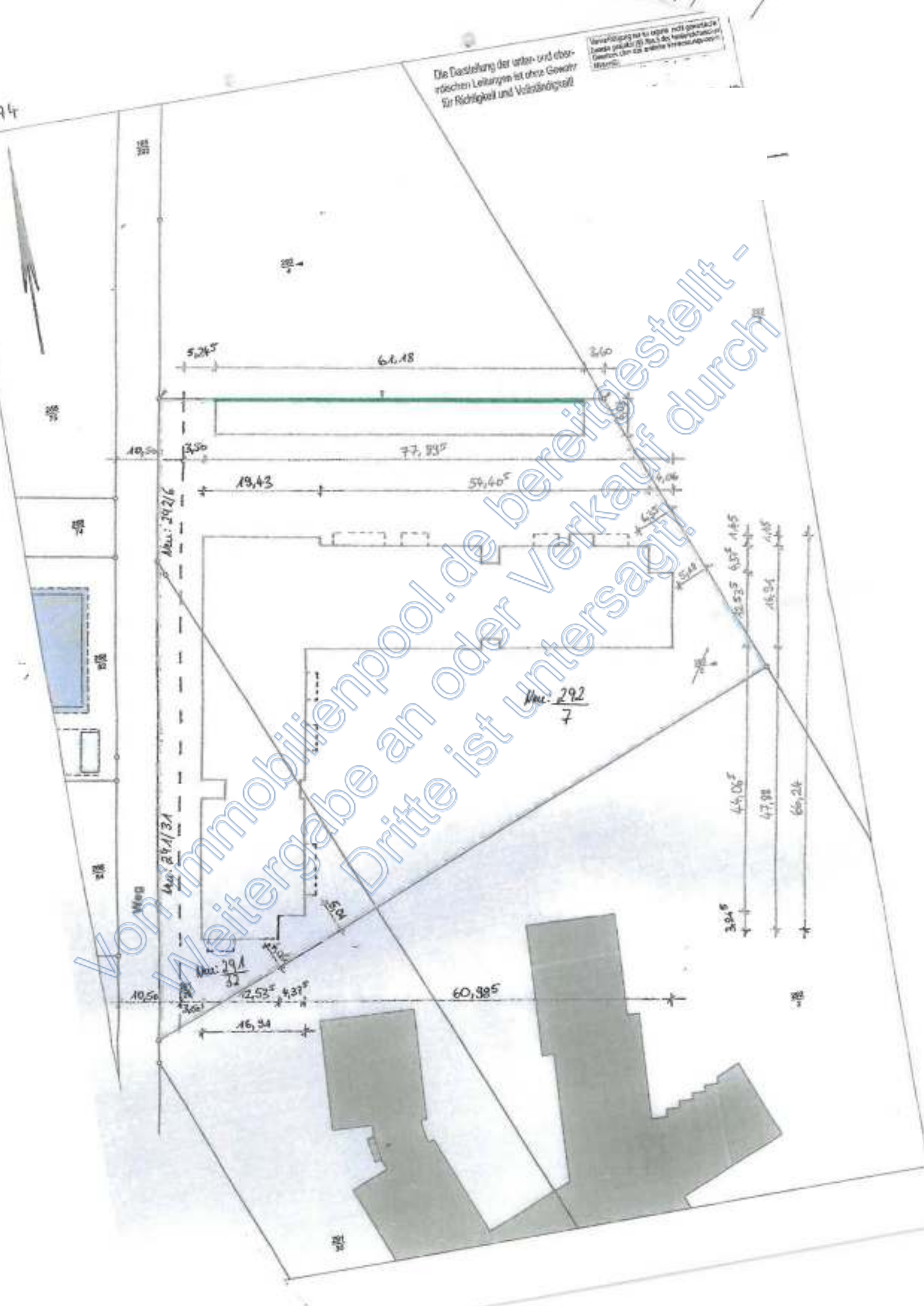
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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

Die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Verantwortung für die eigene und gewählte Darstellung (z.B. für die Verantwortlichkeit) übernimmt der Zeichner.



100
200

5,24⁵

61,18

2,60

10,50

3,50

77,93⁵

19,43

54,40⁵

Abw. 292/6

Abw. 291/31

Abw. 292
7

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

1,15

10,50

12,53⁵

4,37⁵

60,98⁵

16,34

3,94⁵

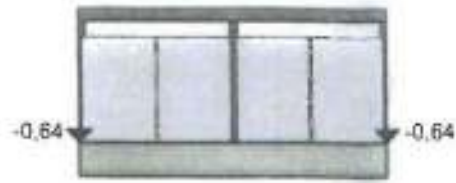
44,06⁵

47,98

16,34

66,24

100



Seitenansicht Nordsüd



F30 KS Wand

max. zul. Garagenhöhe

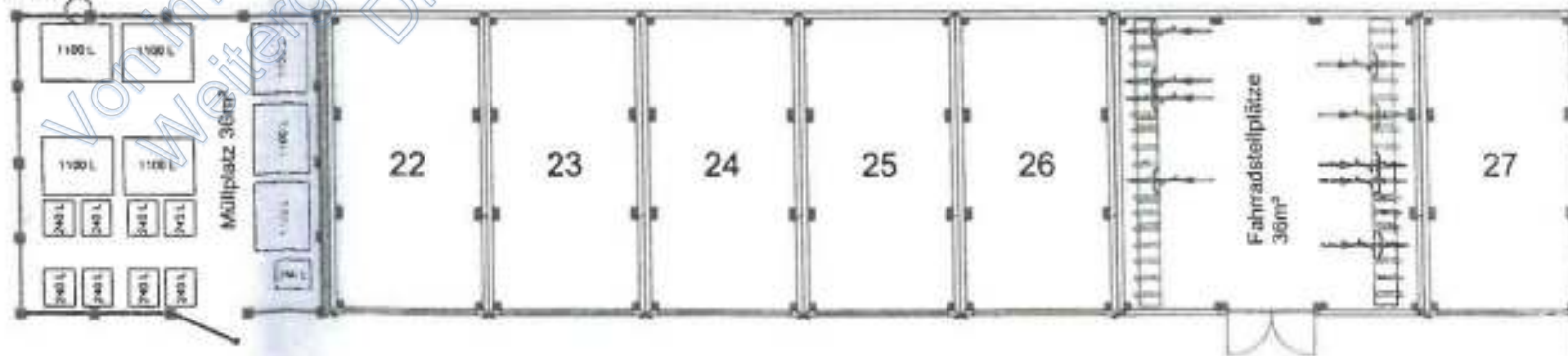
OK Einfahrt +0.10

OK SO2-0.71



Längsansicht Ostwest

H SO2 79.52
H SO1:80.00



Grundriss Garagensystem

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

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

**„Betreutes Wohnen MuT/
Mehrgenerationswohnen mit Tagespflege in Velpke, Haseldamm“
DRK Sozialbetrieb Helmstedt gemeinnützige GmbH
und
der Kreis Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH**

Alle Menschen, ob jung oder alt, bevorzugen auch bei Krankheit und Behinderung eindeutig ein selbstbestimmtes Leben in ihrer eigenen Häuslichkeit.

Gemeinsam mit Jung und Alt im gleichen Gebäude, das ist das Konzept des Mehrgenerationswohnen in Velpke. Eingebettet in ein komfortables Versorgungsangebot auf dem gleichen Gelände, bietet es die Möglichkeit des Betreuten Wohnens mit zusätzlichen Dienstleistungen. Nutzen Sie unsere DRK Sozialstation mit der ambulanten Pflege, unsere Tagespflege im gleichen Haus oder auch bei Bedarf die Kurzzeitpflege unseres angrenzenden Pflegeheimes.

SO SELBSTSTÄNDIG WIE MÖGLICH - SO VIEL HILFE WIE NÖTIG

Im Betreuten Wohnen ist niemand einsam. Freizeitangebote und geselliges Beisammensein verhindern dies.

Alle Mieter des Betreuten Wohnens erhalten b. B. in ihrer Wohnung Hilfeleistungen und persönliche Sicherheit. Jede Wohnung ist mit dem DRK-Hausnotrufsystem ausgestattet. Der Notruf ist rund um die Uhr abgesichert.

Alle Wohnungen sind seniorengerecht ausgestattet und können individuell mit Hilfsmitteln durch die Krankenkasse (z.B. Rollstühle, Liegelifter) ergänzt werden. Bei der Beschaffung der notwendigen Hilfsmittel ist das DRK Betreuungsteam behilflich.

Sofern ambulante Pflege benötigt wird, steht die DRK Sozialstation Velpke mit Betreuungs- und Pflegeleistungen zur Verfügung. Wir unterstützen Sie gerne bei einem selbstbestimmten Leben in der eigenen Häuslichkeit.

Unsere DRK Tagespflege im gleichen Gebäude ergänzt das Angebot des DRK und bietet für Mieter mit einem Pflegegrad einen geselligen, gut versorgten und unterhaltsamen Tag. Die Betreuungsangebote des DRK erlauben die Verbindung des selbstbestimmten Wohnens mit der Nutzung der Tagespflege, um Vereinsamung zu vermeiden und in der Gemeinschaft den Tag verbringen zu können.

Falls eine dauerhafte und eine „Rund um die Uhr“- Pflege erforderlich ist, kann ein Heimplatz in der Kurzzeit- und Langzeitpflege in den Seniorenpflegeheimen „Paul-Wilhelm-Kraul-Haus“ in Velpke, Am Wallplatz in Helmstedt, in Mariental-Horst und ins Pflegewohnheim Süpplingen nach Verfügbarkeit vermittelt werden.

1. Betreuungsleitbild:

Die Lebensqualität der Mieter zu verbessern und/oder zu erhalten,

ist Ziel des Betreuten Wohnens.

Unsere Leitlinie sind die sieben DRK Grundsätze:

Menschlichkeit / Unparteilichkeit / Neutralität /
Unabhängigkeit / Freiwilligkeit / Einheit / Universalität

2. Grundleistungen

Die Betreuung der Mieter erfolgt durch das DRK Betreuungsteam und beinhaltet als Grundleistung:

- Betreuungskraft als Ansprechpartner regelmäßig vor Ort
- Erstbesuch durch die DRK Sozialstation Velpke
- Betreuung der Wohnung bei Urlaub oder Krankenhausaufenthalt
- Möglichkeit der Teilnahme an Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen
- Hausnotrufversorgung inkl. Schlüsselaufbewahrungsdienst und bei Bedarf Einsatz der pflegerischen Rufbereitschaft unserer Sozialstation

Angebote im Einzelnen

- **Förderung des sozialen Lebens/ Verhinderung von Einsamkeit durch unsere Mitarbeiter des Betreuungsteams:** Seniorentreff / Vorträge / kleine Feiern / Spielenachmittag / gemeinsames Kaffeetrinken / Basteln u.v.m.
- **Persönlicher Besuchsdienst durch das DRK-Betreuungsteam**
Unser DRK Betreuungsteam sucht den Kontakt zu jedem Mieter. Hierbei stehen das persönliche Gespräch und im Bedarfsfall die Beratung und Vermittlung weiterer Dienstleistungen (z.B. ambulante Pflege, Fußpflege, Friseur u.a.) im Vordergrund. Die Erstellung von Anträgen wird unterstützt. Eine Rechtsberatung erfolgt nicht.
- **Wohnungsbetreuung**
Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit
(z.B. Blumenpflege, Wohnungskontrolle, Post)

- **Hilfe zur persönlichen Sicherheit (Hausnotruf)**

Jede Wohnung verfügt über ein DRK Hausnotrufgerät. Per Funksensor kann jeder Mieter im Notfall über den Telefonanschluss eine Verbindung zu der externen DRK Hausnotrufzentrale herstellen. Diese sorgt dafür, dass die erforderliche Hilfe kommt z.B. durch den Rettungsdienst oder ob jemand (Angehöriger oder DRK Sozialstation) nach Wahl des Mieters benachrichtigt wird. Bei Anerkennung einer Pflegebedürftigkeit übernimmt die Pflegekasse die Kosten für die Grundversorgung Hausnotruf: aktuell – in Höhe von 23 Euro monatlich. Die Betreuungspauschale wird dann entsprechend reduziert.

- **Aufbewahrung von Türschlüsseln**

Das DRK bewahrt auf Wunsch der Mieter die Ersatzschlüssel für die Haustür und die Wohnung auf s. Hausnotrufvereinbarung.

- **Pflegerische Rufbereitschaft der Sozialstation**

Auf Wunsch (s. Hausnotrufvereinbarung) steht dem Mieter im Fall von pflegerischem Unterstützungsbedarf die Rufbereitschaft der Sozialstation zur Verfügung. Einsätze der Sozialstation werden entsprechend der aktuellen Preisliste direkt mit dem Mieter abgerechnet, sofern eine Finanzierung über die Pflegekasse nicht möglich ist.

3. Vertragsgrundlage

Ein individueller Betreuungsvertrag über die vorstehenden Grundleistungen wird zwischen der DRK Sozialbetrieb Helmstedt gemeinnützige GmbH und dem Mieter abgeschlossen. Die Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrages ergibt sich aus dem Mietvertrag zwischen der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt und dem Mieter.

4. Wahlleistungen

Sollten weitere Unterstützungsbedarfe vorliegen, wie ambulante Pflege hauswirtschaftliche Arbeiten, die Reinigung der Wohnung oder der Wäsche, sowie die Versorgung mit Mahlzeiten, ist das DRK Betreuungsteam gerne bei der Vermittlung behilflich. Die Mieter des Betreuten Wohnens können jederzeit Leistungen durch Dritte in ihren Räumlichkeiten beziehen. Die Leistungen sind von der Art, Umfang und nach dem jeweiligen Anbieter frei wählbar.

Das DRK und seine Kooperationspartner bieten den Mietern Wahlleistungen an. Dies sind u.a.:

- **Hauswirtschaftliche Leistungen**

- Reinigung der Wohnung
- Wäschepflege
- Menü-Bringdienst

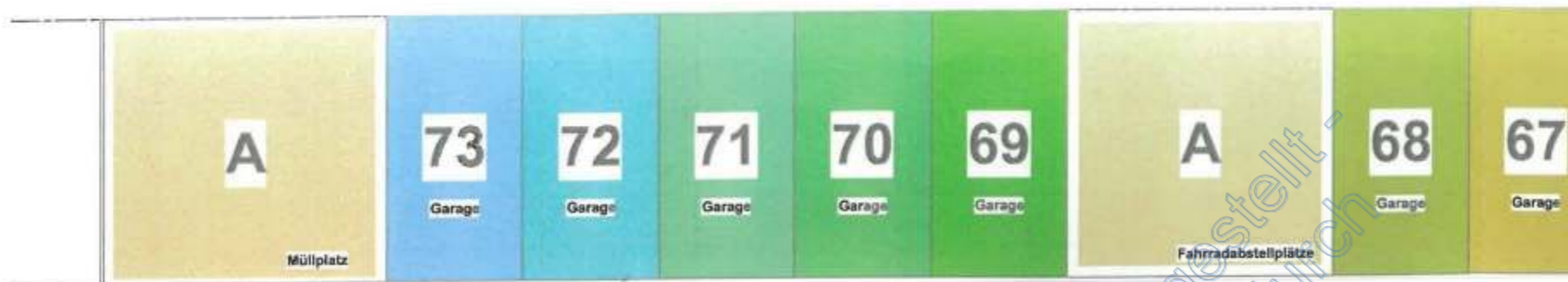
- **Leistungen der häuslichen Pflege nach den Leistungskatalogen SGB V und SGB XI** durch die DRK Sozialstation Velpke oder einen anderen Anbieter:
 - Behandlungspflege (SGB V) nach ärztlicher Verordnung
 - häusliche Pflege im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes SGB XI
- **Begleitung zu außerhäuslichen Terminen / Aktivitäten** durch den Betreuungsdienst z.B. Entlastungsleistungen nach § 45 b SGB XI

5. Kosten für Wahlleistungen/ Zusatzleistungen

Im Gegensatz zu den Kosten für die Betreuungspauschale (Grundleistungen) werden Wahlleistungen wie etwa Menü-Bringdienst, hauswirtschaftliche Versorgung oder ambulante Pflege nicht durch eine Pauschale abgerechnet. Diese Leistungen müssen extra beauftragt und auch extra bezahlt werden. Unsere DRK-Sozialstation in Velpke informiert zu allen Leistungen der Kranken- und Pflegekasse und erstellt individuell für den Mieter ein Angebot zu den gewünschten Dienstleistungen auf Basis der gültigen Preislisten.

Ansprechpartner:

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



72 Sondernutzung Garage

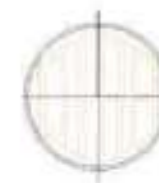


Grundriss EG + Außenanlagen



Grundriss OG

AZ:
8 K 24/24



OBJEKT:
207/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
HASELDAMM 1
38458 VELPKE

DIPL.-ING. **RUDOLF AHRENS** ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 4524/250 info@ra-architektur.de www.ra-architektur.de

PLANVORL.

Sondernutzungsrecht
GARAGE NR. 72
TEILUNGSPLÄNE ERD- & OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

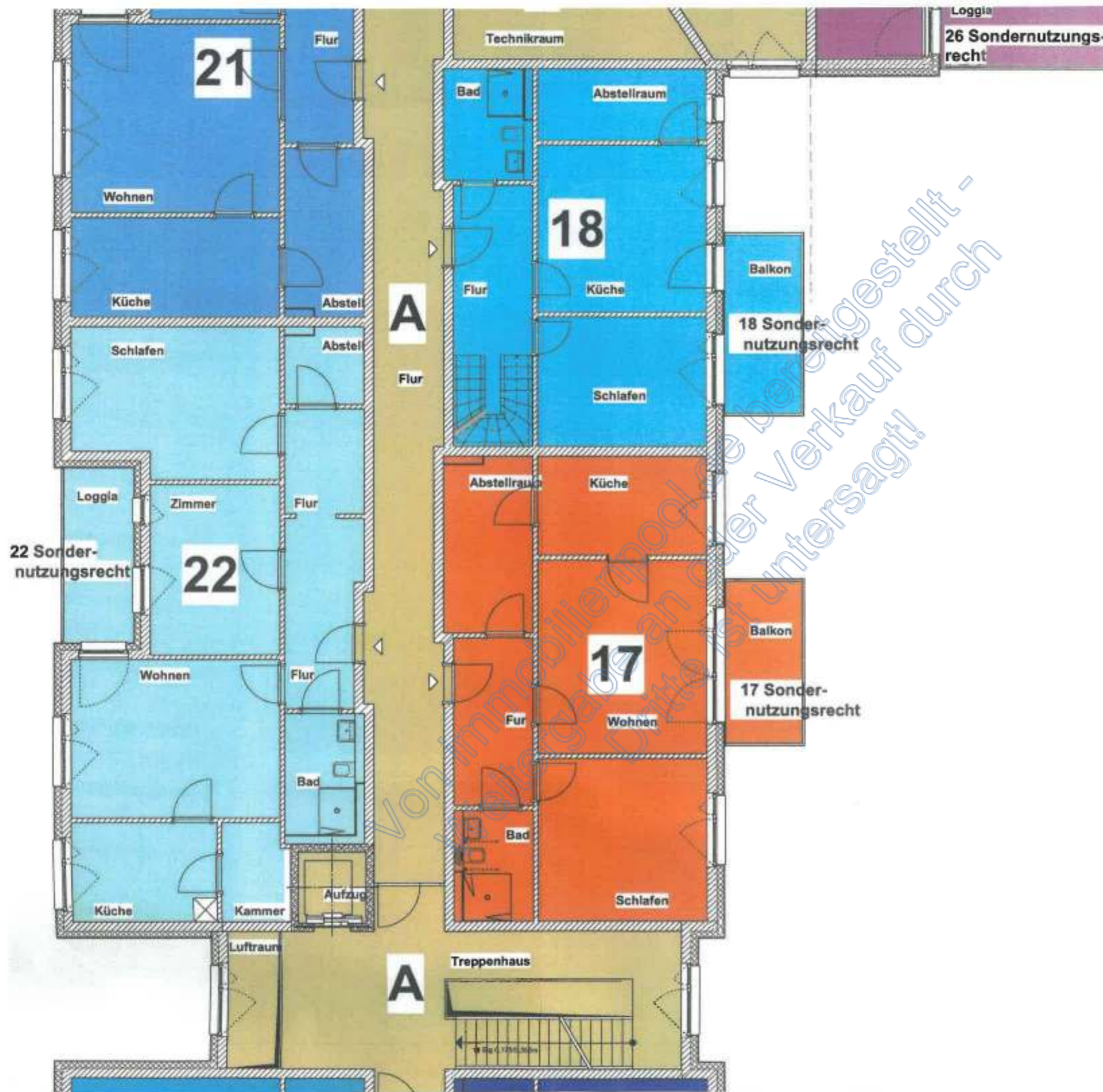
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
06.2025

PLAN-NR.
BK24/24 GAR-TP



AZ:
8 K 24/24



OBJEKT:
207/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
HASELDAMM 1
38458 VELPKE

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05234/258 info@r-architektur.de www.r-architektur.de

PLANKAULT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
WOHNUNG NR. 17
OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
06.2025

PLAN - NR.
8K24/24 05

MITEIGENTUMSANTEIL (lt. Aufteilungsplan) / WOHNFLÄCHE

OBJEKT: 207/10000 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an der **WOHNUNG NR. 17**

17. Haus 1: 207/10.000

Haseldamm 1, Obergeschoss Hinten links
in Größe von ca. 76,72 qm, einschließlich
Sondernutzungsrecht am Balkon.

Der Miteigentumsanteil ist wie folgt
ermittelt worden:

Die anteilige Fläche an den gesamten
Flächen des Wohn- und Teileigentums
(100 %) beträgt 2,04 %.

Die anteilige Fläche des Wohn- oder
Teileigentums beträgt hiernach an den
Verkehrsflächen von 637,17 qm, 12,99 qm.

Dieser Anteil erhöht sich um 4,8429 qm für
den Anteil am Gemeinschaftsraum, so
dass sich eine Gesamtwohn-, Nutz- und
Gemeinschaftsfläche von 94,55 qm und
damit ein Miteigentumsanteil von
207/10.000 ergibt.

Haus- und Treppenhausflure

EG

Wohnung Nr. 17:

Flur	OG	- 8,55 m ²
Bad	OG	- 5,55 m ²
Schlafz.	OG	- 17,75 m ²
Abstellraum	OG	- 10,20 m ²
Küche	OG	- 10,70 m ²
Wohnen	OG	- 21,15 m ²
Balkon (zu EG)	OG	- 2,82 m ²

- 76,72 m²

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung
gestellten Grundrissen / Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

Ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit!
Nur für Bewertungszwecke!



Bild 01: Blick entlang des Haseldamms sowie entlang der Westseite des **Mehrgenerationenwohnhauses** mit *sechsendreißig Wohneinheiten* in Richtung Norden. Das Bewertungsobjekt, das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 17** befindet sich „rückseitig“ (*hinten links*) im Obergeschoss.



Bild 02: Blick vom Haseldamm über die Grundstückszufahrt und entlang der Nordseite (*rechts*) des



Bild 03: Blick auf die geschlossene Müllplatzeinhausung.



Bild 04: Ausschnitt – Müllplatz



Bild 05: Blick auf die halbgeöffnete Reihengarage Nr. 72 (Sondernutzungsrecht).



Bild 06: Ausschnitt – Innenraum



Bild 07: Blick auf den geschlossenen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.



Bild 08: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz



Bild 09: Blick über das „trockene“ Regenrückhaltebecken (auf der rückwärtigen Grundstücksfläche) auf die Ostseite und die sich rechts anschließende Südseite des **Mehrgenerationenwohnhauses**. Das Bewertungsobjekt, das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 17** befindet sich Mitte links im OG.



Bild 10: Blick auf die *nördliche* Ostseite des **Mehrgenerationenwohnhauses**. Mitte links im Obergeschoss



Bild 11: Blick von links auf die Fenstertüren des Schlafzimmers, den Wohnzimmerbalkon sowie das Küchenfenster der **Wohnung Nr. 17**.



Bild 12: Blick über Zuwegung auf die Eingangssituation (in der Westseite des **Mehrgenerationenwohnhauses**)



Bild 13: Blick auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum *gemeinsamen* Haus- & Treppenflur des **Mehrgenerationenwohnhauses** (Haseldamm 1).



Bild 14: Ausschnitt – Treppenhaus Haseldamm 1



Bild 15: Ausschnitt – Hausflur rechts mit Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 17** (**Mehrgenerationenwohnhaus OG**).



Bild 16: Ausschnitt – geschlossene Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 17**



Bild 17: Ausschnitt – Flur Richtung offener Türen zum Wohnzimmer und zum Schlafzimmer
(**Mehrgenerationenwohnhaus Wohnung Nr. 17 OG**).

Ganz rechts ist die geschlossene Tür zum Bad zu sehen.



Bild 18: Ausschnitt – Bad



Bild 19: Ausschnitt – Schlafzimmer
(**Mehrgenerationenwohnhaus Wohnung Nr. 17** OG).



Bild 20: Ausschnitt – Wohnzimmer



Bild 21: Ausschnitt – Balkon am Wohnzimmer
(**Mehrgenerationenwohnhaus Wohnung Nr. 17** OG).



Bild 22: Blick vom Wohnzimmer-Balkon über die rückwärtige Grundstücksfläche / das „trockene“



Bild 23: Ausschnitt – Abstellraum mit offener Tür zur Küche
(Mehrgenerationenwohnhaus **Wohnung Nr. 17** OG).



Bild 24: Ausschnitt – Küche



Bild 25: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Aufenthalts- & Veranstaltungsraum
(**Mehrgenerationenwohnhaus EG**).