

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

Rudolf Ahrens

385

Amtsgericht Helmstedt  
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

24.07.23  
AZ.: 8 K 48/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **50/100 Miteigentumsanteil (A)** sowie für den **50/100 Miteigentumsanteil (B)** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße 12B**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1 (EG)** und den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen sowie dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2 (OG)** des Aufteilungsplanes

A. Wohnungsgrundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt <b>8826</b>	lfd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Helmstedt</b>	Flur <b>57</b>	Flurstück <b>894/23</b>
B. Grundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt <b>8827</b>	lfd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Helmstedt</b>	Flur <b>57</b>	Flurstück <b>894/23</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	A. XXX im Alleineigentum B. XXX & XXX zu je ½ Anteil	

Der Verkehrswert der Miteigentumsanteile wurde zum Stichtag 10.05.2023 ermittelt mit rd.

**50/100 Miteigentumsanteil: 192.000,00 € (Wohnung Nr. 1)**

**50/100 Miteigentumsanteil: 179.000,00 € (Wohnung Nr. 2)**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten.....</b>	<b>9</b>
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	<b>Nebengebäude .....</b>	<b>13</b>
4.4	<b>Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
5.1	Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
5.2.1	Bodenwertermittlung .....	16
5.2.2	Vergleichswertermittlung.....	18
5.2.2.3	Vergleichswertermittlung für den 50/100 Miteigentumsanteil .....	21
5.2.3	Ertragswertermittlung .....	23
5.2.3.3	Ertragswertberechnung für den 50/100 Miteigentumsanteil.....	26
5.2.3.4	Vergleichswertermittlung für den 50/100 Miteigentumsanteil.....	30
5.2.3.6	Ertragswertberechnung für den 50/100 Miteigentumsanteil.....	32
5.3	<b>Verkehrswerte .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **50/100 Miteigentumsanteil (A)**  
sowie **50/100 Miteigentumsanteil (B)**  
an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**  
bebauten Grundstück verbunden mit dem  
**Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss  
und den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen  
sowie **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2** im Obergeschoss

Objektadresse: **Walbecker Straße 12B, 38350 Helmstedt**

Grundbuchangaben: **A. Wohnungsgrundbuch von Helmstedt, Blatt 8826**  
**B. Wohnungsgrundbuch von Helmstedt, Blatt 8826**

Katasterangaben: Gemarkung **Helmstedt**, Flur **57**, Fl.stück **894/23** (1.000 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: **Amtsgericht Helmstedt**  
**Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt**

Eigentümer: **XXX**  
**XXX, XXX** **A & B** sowie  
**XXX**  
**XXX, XXX** **B**  
**A. im Alleineigentum & B. zu je ½ Anteil**

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**

Wertermittlungssichttag: **10.05.2023**

Tag der Ortsbesichtigung: **10.05.2023**

Teilnehmer am Ortstermin: **XXX,**  
sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:  
• gekürzte Grundbuchabdrucke vom 19.12.2022  
Vom Sachverständigen wurden beschafft:  
• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
• Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
*Liegenschaftskarte 1:1.000;*  
*Flurstücks- und Eigentumsnachweise*  
• Auskunft Baulastenverzeichnis  
• Altlastenauskunft  
• Bauunterlagen aus den Jahren 1963, 1993 & 2015

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **50/100 Miteigentumsanteil (A)** sowie um den **50/100 Miteigentumsanteil (B)** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße 12B** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1 (EG)** und den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen sowie dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2 (OG)** des Aufteilungsplanes

### Hinweise:

Die **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss sowie die **Wohnung Nr. 2** im Obergeschoss sind seit März 2022 unbewohnt bzw. ungenutzt.

2015 wurde über eine Nutzungsänderung für ein Teilbereich der **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss die Umwandlung zu einer „**Praxiseinheit**“ genehmigt. Die nur leicht umgestalteten Räumlichkeiten sind aber weiterhin (mit dem anderen Teilbereich) und „grundbuchlich als eine Einheit“ verbunden. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die der **Wohnung 1** zugewiesenen Kellerräume (Kellergang, Kellerbad, Kellerküche, Kellerzimmer 1 & 2) zwar zu „Wohnzwecken“ ausgebaut, der Genehmigungsbehörde als solche aber nicht bekannt sind und dementsprechend auch nicht zur Wohnfläche gezählt werden können.

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über das **Flurstück 894/26**. Laut Aussage der Eigentümer besteht an diesem privaten Stichweg ebenfalls ein „Anteiliges Eigentum“. Eine Bestellung bzw. Beauftragung zur Ermittlung des Verkehrswertes liegt aber nicht vor.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein „Sendemast“. Über die Funktionsfähigkeit und den Zustand dieser für den Amateurfunk genutzten Installation können keine Angaben gemacht werden. Eine Bewertung kann nur von einem für diese Anlagen spezialisierten Fachmann und/oder Gutachter durchgeführt werden.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind vorhanden: „Sendemast“ (*siehe Hinweise*)
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt vor (*Anlage 9*).
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, 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
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38350 Helmstedt</b> , ca. 25.750 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 33 km südöstlich der <i>Innenstadt</i> von Wolfsburg, ca. 38 km östlich der <i>Innenstadt</i> von Braunschweig gelegen  <u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244  <u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - Zentrum  <u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nördliche Stadtlage von Helmstedt, Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; Kindergärten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel ( <i>Bushaltestelle</i> ) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, <i>tlw.</i> gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal bis „ortstypisch“
Topografie:	hängig ( <i>nach Südwesten stark abfallend</i> ); Garten mit Südwestausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

nicht unmittelbar an die Walbecker Straße angrenzend;  
ca. 10,50 m (zum privaten Stichweg / Flurstück 894/26);

mittlere Tiefe: 27,50 m

Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

privater Stichweg: reine Anliegerstraße / Sackgasse  
Walbecker Str.: Stadteinfallsstraße mit *tlw.* starkem Verkehr

Straßenausbau:

privater Stichweg: *tlw.* ausgebaut (einfache Bitumendecke);  
Walbecker Straße: voll ausgebaut,  
Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege / Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;  
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Wohnhauses**;  
eingefriedet durch Metalltoranlage sowie Stabmatten- und  
Maschendrahtzaun

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:

Hiernach bestehen im Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von **Helmstedt, Blatt 8826** folgende Eintragungen:

Insolvenzverfahrensvermerk  
Zwangsversteigerungsvermerk  
Zwangsverwaltungsvermerk

sowie in Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von **Helmstedt, Blatt 8827** (auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2):

Verfügungsbeschränkung  
Insolvenzverfahrensvermerk  
Zwangsversteigerungsvermerk  
Zwangsverwaltungsvermerk

Anlage 3

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

**keine Eintragung**

Anlage 4

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen

#### 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, laut XXX, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 894/23 ist mit

einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen** sowie  
zwei Carports

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss sowie die **Wohnung Nr. 2** im Obergeschoss sind seit März 2022 unbewohnt bzw. ungenutzt.

## 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 Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Zweifamilienhaus</b>  <i>voll unterkellert, tlw. zu „Wohnzwecken“ ausgebaut, zweigeschossig (EG/OG), nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend</i>	
Baujahr:	<b>1963/1964; taxiert 1980</b>	
Modernisierung:	1993: - Komplett-Neubau / Aufstockung Obergeschoss einschl. WDVS & „gemeinschaftliche“ Heizung im DG 2008: - Kellerbad 2015: - Nutzungsänderung Teilbereich EG zu einer Praxis, einschl. Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen plus Fenster im Erd- & Kellergeschoss, plus Haustüren, plus Kellerküche	
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor	Anlage 9
Außenansicht:	WDVS	

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Kellergeschoss:

gemeinschaftlicher Kellerflur  
gemeinschaftliche Waschküche  
Lagerraum 1 (zur **Wohnung 1**)  
Technikraum (zur **Wohnung 1**)  
ehem. Öllager (zur **Wohnung 1**)  
Lagerraum 2 (zur **Wohnung 1**)  
Lagerraum 3 (zur **Wohnung 1**)  
  
Kellergang (zur **Wohnung 1**)  
Kellerbad (zur **Wohnung 1**)  
Kellerküche (zur **Wohnung 1**)  
Kellerzimmer 1 (zur **Wohnung 1**)  
Kellerzimmer 2 (zur **Wohnung 1**)

### Erdgeschoss:

gemeinschaftlicher Windfang

#### **Wohnung 1** (tlw. Praxiseinheit)

Diele  
Wohnen  
Flur (Flur)  
Küche (Sterilisation)  
Lagerkammer (Lagerkammer)  
Bad (WC)  
Zimmer 1 (Praxiseingang & Wartebereich)  
Zimmer 2 (Behandlung)  
Zimmer 3 (Büro)  
Terrasse (gemeinschaftliche Nutzung mit der **Wohnung 2**)

### Obergeschoss:

gemeinschaftlicher Treppenflur

#### **Wohnung 1:**

Essen & Wohnen  
Flur  
Abstellraum 1  
Küche  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Bad  
Abstellraum 2  
Zimmer 3  
Balkon  
Terrasse (gemeinschaftliche Nutzung mit der **Wohnung 1**)

### Dachgeschoss:

gemeinschaftlicher Bodenraum mit gemeinschaftlicher Heizungsanlage

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente, Bodenplatte
Umfassungswände:	Kiesbeton-, Vielloch- bzw. Ytongsteine plus WDVS
Innenwände:	Kalksand-, Langloch- bzw. Ytongsteine
Geschossdecken:	Filigran-SK-Decken (über KG), Holzbalkendecke (über EG & OG)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> massiv (KG-EG) Massivholztreppe (EG-OG)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall / Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion  <u>Dachform:</u> flaches Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Tonziegel

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis gute Ausstattung; Klingelanlage und Gegensprechanlage vorhanden plus „Heizungswarner“
Heizung:	gemeinschaftliche Gas - Zentralheizung (im DG); Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl-Laminat, Parkett, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten und Anstriche, Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Glasfasertapeten und Anstriche, Putz / Tapeten und Anstriche, Holzpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Rollläden (manuell, Wohnzimmer EG elektrisch)
Türen:	<u>Wohnungseinganstüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen  <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Kellerbad zur Wohnung Nr. 1 KG:</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal, 1 WC-Becken  <u>Bad Wohnung Nr. 1 (EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken  <u>Zimmer 2 (Behandlung) Wohnung Nr. 1 (EG):</u> 1 Fußwanne  <u>Bad Wohnung Nr. 2 (OG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	2 Einbauküchen mittlerer bis tlw. guter Qualität vorhanden; in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 2 Eingangsüberdachungen

besondere Einrichtungen: 2 Einbauküchen,  
2 Einbauschränke

Besonnung und Belichtung: gut bis schlecht

##### Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

(Feuchtigkeits-) **Schäden** im Wärmedämmverbundsystem in der westlichen Giebel- & Traufseite des **Wohnhauses**. **Sanierung notwendig!**

(Feuchtigkeits-) **Schäden** in den nördlichen Kellerwänden des **Wohnhauses**. **Sanierung notwendig!**

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** des **Wohnhauses** 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 berücksichtigt.

Die Sanierung der o. g. Bauschäden werden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** pauschal in Abzug gebracht.

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.

#### 4.3 Nebengebäude

Carport 1: einfache Holzfertigkonstruktion, Flachdach mit Kunststoffwellplattendeckung

Carport 2: einfache Holzfertigkonstruktion mit Seitenwänden, Flachdach mit Bitumenbahndeckung

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedungen (Toranlage, Stabmatten- & Maschendrahtzaun),  
Hof- & Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster),  
zwei Geräteschuppen (Fertigholzkonstruktionen),  
Lagerüberdachung (einfache Holzkonstruktion),  
Gartenanlagen (Treppen & Terrasse) und Pflanzungen,  
u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **50/100 Miteigentumsanteil (A)** sowie für den **50/100 Miteigentumsanteil (B)** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße 12B** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1 (EG)** und den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen sowie dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2 (OG)** des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungstichtag 10.05.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

A. Wohnungsgrundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt	lfd. Nr.	
	<b>8826</b>	<b>1</b>	
	Gemarkung	Flurstück	Fläche
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/23</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
B. Grundbuch <b>Helmstedt</b>	Blatt	lfd. Nr.	
	<b>8827</b>	<b>1</b>	
	Gemarkung	Flurstück	Fläche
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/23</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung aufgeteilt. Für jeden Miteigentumsanteil wird deshalb nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. <b>50/100 Miteigentumsanteil</b> B. <b>50/100 Miteigentumsanteil</b>	<b>Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen</b>	1.000 m <sup>2</sup>
Summe:		1.000 m <sup>2</sup>

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete 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 €/m<sup>2</sup> 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 u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste 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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume 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.

## 5.2.1 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Teilgrundgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	<b>1.000,00 m<sup>2</sup></b>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>				
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	siehe Anlage 1
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	10.05.2023	×	1,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.000	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	1.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>80.000,00 €</b>	
			<u>rd. 80.000,00 €</u>	

### Der abgabenfreie Gesamtbodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 insgesamt **80.000,00 €**.

### 5.2.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		
Gesamtbodenwert	80.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	80.000,00 €	
(ME)	× 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	40.000,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 40.000,00 €	
	<b><u>rd. 40.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.05.2023 **40.000,00 €**.

## 5.2.2 Vergleichswertermittlung

### 5.2.2.1 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 Wertermittlungsobjekts 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 Bezugseinheit 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 (*Gebäudedefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit 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.

### 5.2.2.2 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 Wertermittlungstichtag 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 (*Gebäudedefaktoren*), 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 Wertermittlungstichtag.

#### 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.

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

### 5.2.2.3 Vergleichswertermittlung für den Miteigentumsanteil A. (Wohnung Nr. 1)

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Eigentumswohnungen im Landkreis Helmstedt ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.494,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2012	10.05.2023	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,00	117,15	×	1,08
Teilkellerausbau zu „Wohnzwecken“			×	1,06
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.710,33 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.2.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.710,33 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.710,33 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×
	117,15 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 200.365,16 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 200.365,16 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.500,00 €
Vergleichswert	= 191.865,16 €
	rd. <u>192.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 mit rd. 192.000,00 € ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung (insgesamt)
Feuchtigkeitsschäden an der Kelleraußenwand	-10.000,00 €
Schäden am WDVS an der Westseite des Wohnhauses	-10.000,00 €
Summe	-20.000,00 € davon anteilig 50/100 <b>-10.000,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
<b>Sondereigentum</b> am Einstellplatz 1 (Carport 1) Kellereinbauküche	1.000,00 € 500,00 €
Summe	<b>1.500,00 €</b>

### 5.2.3 Ertragswertermittlung

#### 5.2.3.1 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.

### 5.2.3.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

### **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.

### 5.2.3.3 Ertragswertberechnung für den Miteigentumsanteil A. (*Wohnung Nr. 1*)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			(€/m²)	monatlich (€)      jährlich (€)
Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen	<b>Wohnung Nr.1 (EG)</b>	117,15	6,50	761,48      9.137,76
	Kellerräume zu „Wohnzwecken“ ausgebaut	49,35	2,30	113,51      1.362,12
Summe		166,50		874,99      10.499,88

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.499,88 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.834,97 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 7.664,91 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.000,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.664,91 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,957
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 159.671,25 €
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 199.671,25 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 199.671,25 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 8.500,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 191.171,25 €
	rd. 191.000,00 €

## 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 €/m<sup>2</sup> 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 seitens des **Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg** bestimmt.

Für Objekte in der Art und Lage des hier gegenständlichen ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,50 %** sachgerecht.

### 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: Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	4,5 %	90,3 %	5,2 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

### 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Wohnung Nr. 1 (EG) & Wohnung Nr. 2 (OG)

Das 1964 errichtete **Wohnhaus** Gebäude wurde im Jahr 1993 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1993
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Neubau) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	6 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	16 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 16 \% = 13 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:  
Jahr der Kernsanierung 1993 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 13 Jahre = **1980**.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

2008: - Kellerbad

2015: - Nutzungsänderung Teilbereich EG zu einer Praxis,

einschl. Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen, Fenster (EG & KG), Haustüren, Kellerküche

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2023 - 1980 = 43$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$ ) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} =$ ) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 43 \text{ Jahren} =$ ) 1980.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnhaus mit Wohnung Nr. 1 (EG) & Wohnung Nr. 2 (OG)** in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 37 Jahren** und ein **fiktives Baujahr 1980** zugrunde gelegt.

#### 5.2.3.4 Vergleichswertermittlung für den Miteigentumsanteil B. (Wohnung Nr. 2)

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für **Eigentumswohnungen im Landkreis Helmstedt** ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.494,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2012	10.05.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,00	124,70	× 1,00 keine Erhöhung wegen Wohnzimmer-Übergröße und Nutzungsnachteil am Terrassenanteil	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	1.494,00 €/m <sup>2</sup>	

#### 5.2.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.494,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.494,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 124,70 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 186.301,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 186.301,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.500,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 178.801,00 € rd. <b>179.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2023 mit rd. **179.000,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung (insgesamt)
Feuchtigkeitsschäden an der Kelleraußenwand	-10.000,00 €
Schäden am WDVS an der Westseite des Wohnhauses	-10.000,00 €
Summe	-20.000,00 € davon anteilig 50/100 <b>-10.000,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
<b>Sondereigentum</b> am Einstellplatz 2 (Carport 2)	2.000,00 €
Einbauküche und Einbauschränke	500,00 €
Summe	<b>2.500,00 €</b>

### 5.2.3.6 Ertragswertberechnung für den Miteigentumsanteil B. (Wohnung Nr. 2)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen	Wohnung Nr. 2 (OG)	124,70	6,25	779,70	9.352,56
Summe		124,70		779,70	9.352,56

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.352,56 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.525,19 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 6.827,37 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.000,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 5.827,37 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,957
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 139.606,30 €
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 179.606,30 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 179.606,30 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 7.500,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 172.106,30 €
<b>rd.</b>	172.000,00 €

### 5.3 Verkehrswert

Bezeichnung	Vergleichswert	Ertragswert
A. <b>50/100 Miteigentumsanteil</b> / ( <b>Wohnung Nr. 1</b> )	192.000,00 €	191.000,00 €
B. <b>50/100 Miteigentumsanteil</b> / ( <b>Wohnung Nr. 2</b> )	179.000,00 €	172.000,00 €
Summe	371.000,00 €	363.000,00 €

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

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 1** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **192.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **191.000,00 €**.

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 2** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **179.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **172.000,00 €**.

Die **Verkehrswerte** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **50/100 Miteigentumsanteil (A)** sowie für den **50/100 Miteigentumsanteil (B)** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße 12B** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1 (EG)** und den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen sowie dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2 (OG)** des Aufteilungsplanes

A. Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Helmstedt</b>	<b>8826</b>	<b>1</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/23</b>	sowie
B. Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Helmstedt</b>	<b>8827</b>	<b>1</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/23</b>	

werden zum Wertermittlungstichtag 10.05.2023 mit rd.

**50/100 Miteigentumsanteil (A) 192.000,00 €**  
in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend Euro

**50/100 Miteigentumsanteil (B) 179.000,00 €**  
in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Wohnungsgrundbuch Blatt 8826 & 1 Blatt Auszug Wohnungsgrundbuch Blatt 8827
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 2 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 30 Blatt Fotoseiten
- 5 Blatt Energieausweis



**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 24.07.23**

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

*Urberschutz, 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

### **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)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

### **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 tlw. weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoStG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **MHG:**

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

### **PfandB:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**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

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

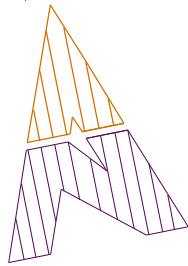
Erbschaftsteuer-Richtlinien

**Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

**Verwendete fachspezifische Software**

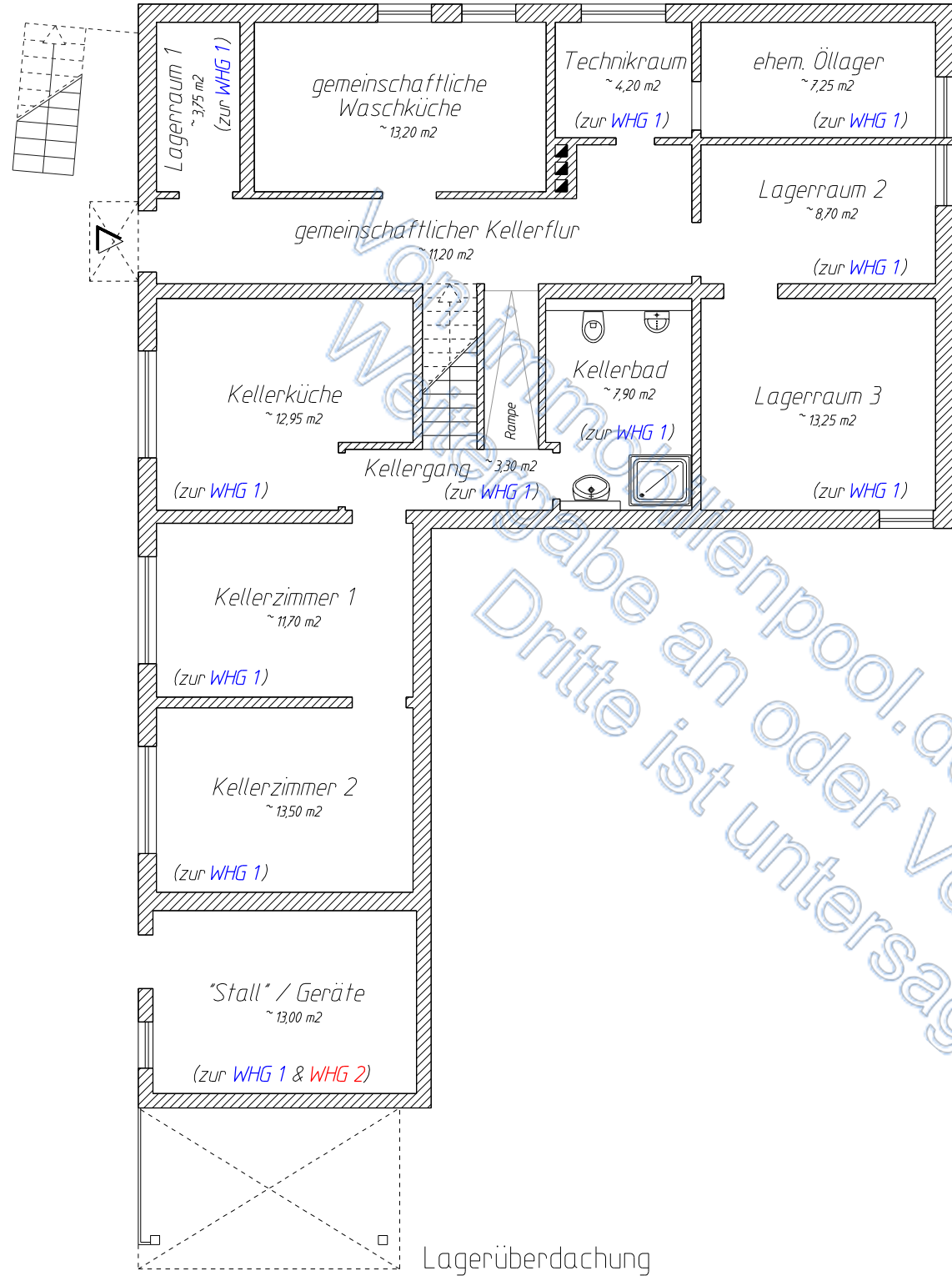
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.



Grundstücksgrenze

Bewertungs-  
Flurstück  
894/23

# WOHNHAUS mit "ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN"



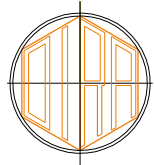
Richtung privaten Stichweg  
und zur WALBECKER STRASSE

HOFFLÄCHE

AZ: 8 K 48/22

OBJEKT:

WALBECKER STRASSE 12B  
38350 HELMSTEDT



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dira-architekt.de

info@dira-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS, KELLERGEHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

07.2023

BLATTGROSSE

DIN A 3

GEZEICHNET

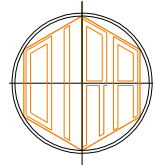
RfA

PLAN - NR.

8K48/22 KG

Grundstücksgrenze

Bewertungs-  
Flurstück  
894/23



AZ: 8 K 48/22

OBJEKT:

WALBECKER STRASSE 12B  
38350 HELMSTEDT

DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 [www.dira-architekt.de](http://www.dira-architekt.de) [info@dira-architekt.de](mailto:info@dira-architekt.de)

PLANINHALT  
SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

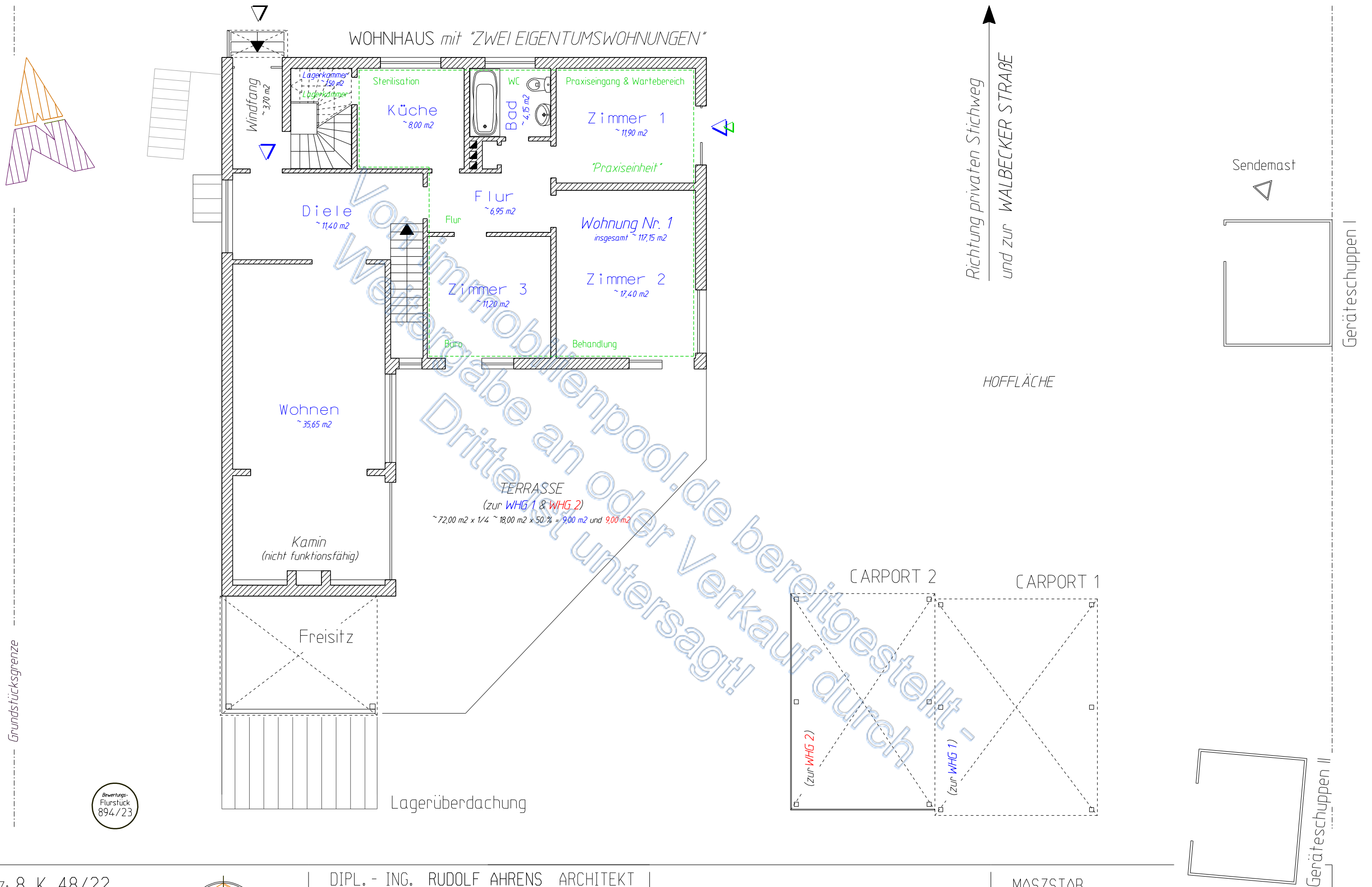
MASZSTAB

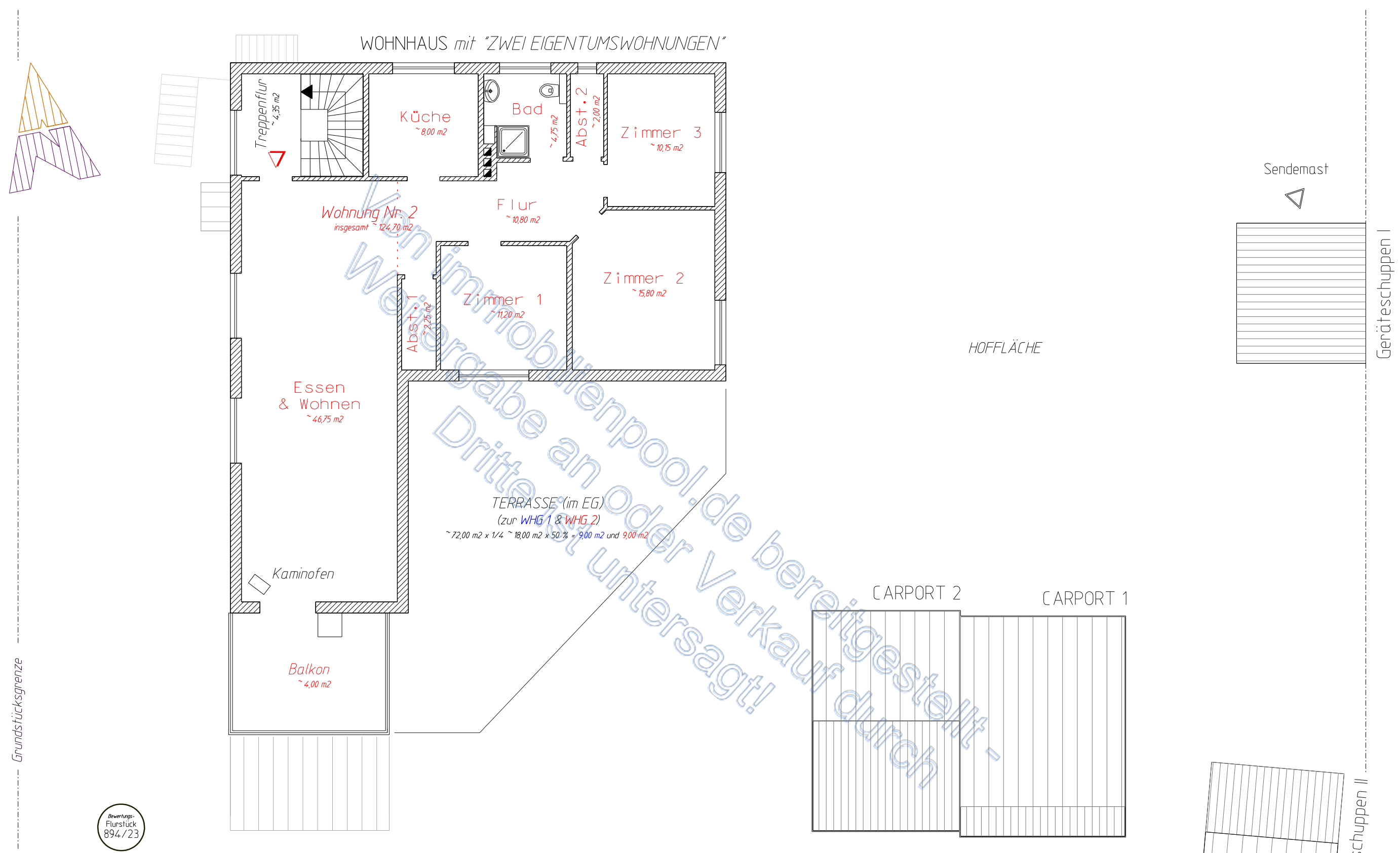
DATUM  
07.2023

GEZEICHNET  
RfA

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

PLAN - NR.  
8K48/22 EG

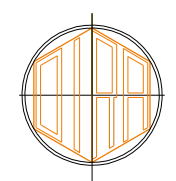




AZ: 8 K 48/22

OBJEKT:

WALBECKER STRASSE 12B  
38350 HELMSTEDT



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258    [www.dira-architekt.de](http://www.dira-architekt.de)    [info@dira-architekt.de](mailto:info@dira-architekt.de)

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS, OBERGESCHOSS

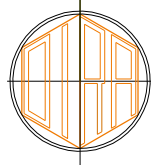
OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB	
DATUM	07.2023
GEZEICHNET	RfA
BLATTGRÖSSE	DIN A 3
PLAN - NR.	8K48/22 OG

Grundstücksgrenze

Bewertungs-  
Flurstück  
894/23



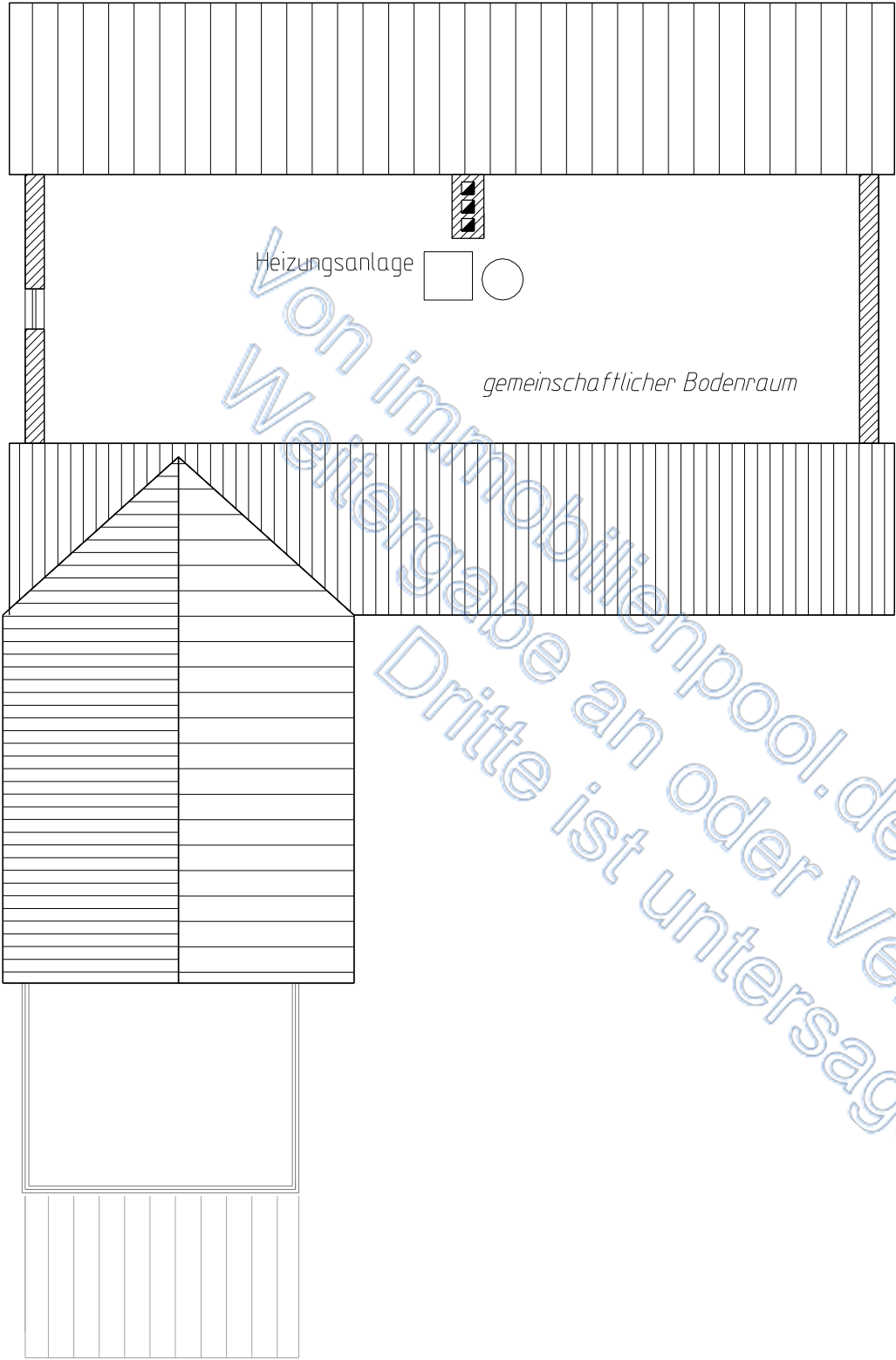
DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 [www.dira-architekt.de](http://www.dira-architekt.de) [info@dira-architekt.de](mailto:info@dira-architekt.de)

PLANINHALT  
SKIZZIERTER GRUNDRISS, DACHGESCHOSS

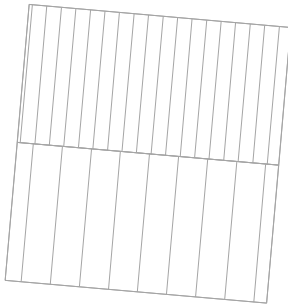
OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !  
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB		BLATTGRÖSSE	
DATUM	07.2023	DIN A 3	
GEZEICHNET	RfA	PLAN - NR.	8K48/22 DG

WOHNHAUS mit "ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN"



Sendemast



## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** 50/100 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an **WOHNUNG NR. 1**  
50/100 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an **WOHNUNG NR. 2**  
**WALBECKER STRAßE 12B, 38350 HELMSTEDT**

I

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

gemeinschaftlicher Windfang -Treppenflur EG - OG

### Wohnung Nr. 1:

Diele	EG	~ 11,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	EG	~ 35,65 m <sup>2</sup>
Flur (Flur)	EG	~ 6,95 m <sup>2</sup>
Küche (Sterilisation)	EG	~ 8,00 m <sup>2</sup>
Lagerkammer (Lagerkammer)	EG	~ 1,50 m <sup>2</sup>
Bad (WC)	EG	~ 4,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 (Praxiseingang & Wartebereich)	EG	~ 11,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 (Behandlung)	EG	~ 17,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Büro)	EG	~ 11,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/4 und davon anteilig 50 %)	EG	~ 9,00 m <sup>2</sup>

~ 117,15 m<sup>2</sup>

gemeinschaftlicher Flur	KG	~ 11,20 m <sup>2</sup>
gemeinschaftliche Waschküche	KG	~ 13,20 m <sup>2</sup>

zugeordnet zur **Wohnung Nr. 1:**

Lagerraum 1	KG	~ 3,75 m <sup>2</sup>
Technikraum	KG	~ 4,20 m <sup>2</sup>
ehem. Öllager	KG	~ 7,25 m <sup>2</sup>
Lagerraum 2	KG	~ 8,70 m <sup>2</sup>
Lagerraum 3	KG	~ 13,25 m <sup>2</sup>
Kellerflur	KG	~ 3,30 m <sup>2</sup>
Kellerbad	KG	~ 7,90 m <sup>2</sup>
Kellerküche	KG	~ 12,95 m <sup>2</sup>
Kellerzimmer 1	KG	~ 11,70 m <sup>2</sup>
Kellerzimmer 2	KG	~ 13,50 m <sup>2</sup>

~ 86,50 m<sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

<b>Wohnung Nr. 1:</b>	EG	~ 138,00 m <sup>2</sup>
zugeordnete Kellerräume	KG	~ 105 m <sup>2</sup>
CARPORT 1		~ 27 m <sup>2</sup>

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** 50/100 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an **WOHNUNG NR. 1**  
50/100 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an **WOHNUNG NR. 2**  
**WALBECKER STRAßE 12B, 38350 HELMSTEDT**

II

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

gemeinschaftlicher Windfang -Treppenflur EG - OG

### Wohnung Nr. 2:

Essen & Wohnen	OG	~ 46,75 m <sup>2</sup>
Flur	OG	~ 10,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	OG	~ 2,25 m <sup>2</sup>
Küche	OG	~ 8,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	OG	~ 11,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	OG	~ 15,80 m <sup>2</sup>
Bad	OG	~ 4,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	OG	~ 2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	OG	~ 10,15 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/3)	OG	~ 4,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/4 und davon anteilig 50 %)	EG	~ 9,00 m <sup>2</sup>

~ 124,70 m<sup>2</sup>

gemeinschaftlicher Flur	KG	~ 11,20 m <sup>2</sup>
gemeinschaftliche Waschküche	KG	~ 13,20 m <sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

Wohnung Nr. 2:	OG	~ 138,00 m <sup>2</sup>
Balkon	OG	~ 16 m <sup>2</sup>
CARPORT 2		~ 23,20 m <sup>2</sup>



Bild 01: Blick über die Walbecker Straße auf die Einfahrt (zwischen rotem Pylonen und Stabmattenzaun) zum privaten Stichweg 894/26. Mitte rechts (hinter dem Sendemast) ist das **Wohnhaus** mit zwei Eigentumswohnungen des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick entlang des privaten Stichweas 894/26 in Richtung Westen bzw. in Richtung des Wohnhauses.



Bild 03: Blick vom Nachbarflurstück 894/27 und über den privaten Stichweg 894/26 auf das Bewertungsobjekt. Rechts ist das **Wohnhaus** mit zwei Eigentumswohnungen zu sehen.



Bild 04: Blick über die östliche Hoffläche in Richtung Süden bzw. in Richtung des Carport 1 & 2.



Bild 05: Blick auf den Geräteschuppen I. Links ist der untere Teil des Sendemastes zu sehen.



Bild 06: Blick auf bzw. entlang des Sendemastes.



Bild 07: Blick auf den Carport 1 (mittig) und den Carport 2. Links ist der Geräteschuppen II zu sehen.



Bild 08: Blick über die Hoffläche auf die östliche Giebelseite (mit Einanastür zum **Zimmer 1** / **Praxiseingang** der



Bild 09: Blick auf die nördliche Traufseite des **Wohnhauses** mit zwei Eigentumswohnungen. Am westlichen Ende ist die Eingangstreppe zur Hauseingangstür zu sehen.



Bild 10: Blick auf die westliche Giebel- & Traufseite des **Wohnhauses** mit zwei Eigentumswohnungen. Unten



Bild 11: Blick entlang der westlichen Traufseite des **Wohnhauses** (links) und über die westliche Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 894/23 in Richtung Süden.



Bild 12: Blick auf den südlichen Stallanbau mit den *darüberliegenden* Freisitz- und Balkonvorbauten und der



Bild 13: Blick von der *gemeinschaftlichen* Terrasse in den *gemeinschaftlichen* Freisitz. Rechts ist die Südwestecke des südlichen Gebäudeteils des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 14: Blick auf und über die *gemeinschaftliche* Terrasse auf die östliche Traufseite des südlichen Gebäudeteils.



Bild 15: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zum Windfang / Treppenflur bzw. zur **Wohnung Nr. 1** (EG) und zur **Wohnung Nr. 2** (OG) in der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses.



Bild 16: Ausschnitt – Windfang Richtung geschlossener Hauseingangstür



Bild 17: Ausschnitt – Diele Richtung Westfenster und mit offener Tür zum Wohnzimmer (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 1 EG).



Bild 18: Ausschnitt – Wohnen Richtung nicht funktionsfähigen Kamin



Bild 19: Ausschnitt – Diele Richtung offener Tür zum Flur / Flur und „genehmigter separaten Praxiseinheit“ (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 1 EG).

Mittig ist der Antritt der Treppe zum Kellergeschoss und rechts die offene Tür zum Wohnzimmer zu sehen.



Bild 20: Ausschnitt – Flur / Flur Richtung offener Türen zu Zimmer 1 / Wartebereich und Zimmer 2 / Behandlung



Bild 21: Ausschnitt – Küche / Sterilisation mit geschlossener Tür zur Lagerkammer (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 1 „separate Praxiseinheit“ EG).



Bild 22: Ausschnitt – Lagerkammer / Lagerkammer unter der Treppe



Bild 23: Ausschnitt – Bad / WC

(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 1 „separate Praxiseinheit“ EG).



Bild 24: Ausschnitt – Zimmer 1 / Praxiseingang & Wartebereich Richtung abgeschlossener Eingangstür



Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 2 / Behandlung  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 1 „separate Praxiseinheit“ EG).



Bild 26: Ausschnitt – Zimmer 3 / Büro Richtung offener Fenstertür zur Terrasse



Bild 27: Ausschnitt – Treppe in der **Diele** Richtung Gang im Kellergeschoss  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen **Wohnung Nr. 1** EG Richtung KG).



Bild 28: Ausschnitt – Kellerbad



Bild 29: Ausschnitt – Kellergang Richtung offener Tür zur Kellerküche  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).

Bild 30: Ausschnitt – Kellerküche



Bild 31: Ausschnitt – Kellerzimmer 1  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).



Bild 32: Ausschnitt – Kellerzimmer 2



Bild 33: Ausschnitt – Rampe Richtung Kellergang  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).



Bild 34: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Kellerflur Richtung abgeschlossener Kellereingangstür



Bild 35: Ausschnitt – Lagerraum 1  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).



Bild 36: Ausschnitt – gemeinsame Waschküche mit Feuchtigkeitsschäden

Bild 37: Ausschnitt – Technikraum / Heizungsverteilung  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).



Bild 38: Ausschnitt – ehemaliges Öllaager



Bild 39: Ausschnitt – Lagerraum 2  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 1 KG).



Bild 40: Ausschnitt – Lagerraum 3

Bild 41: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Kellerflur „aus der offenen Eingangstür gesehen“  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen KG).



Bild 42: Blick auf die geschlossene Eingangstür zum gemeinschaftlichen Kellerflur in der westlichen Traufseite



Bild 43: Ausschnitt – Treppe im gemeinschaftlichen Windfang Richtung Treppenflur im Obergeschoss (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen EG Richtung OG).



Bild 44: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Treppenflur Richtung offener Wohnungseingang zur Wohnung Nr. 2



Bild 45: Ausschnitt – Essen & Wohnen Richtung geschlossener Fenstertüren zum Balkon  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).  
Hinten rechts ist der Kaminofen zu sehen.



Bild 46: Ausschnitt – Balkon



Bild 47: Ausschnitt – Essen & Wohnen Richtung offener Wohnungseingangstür zum Treppenflur und zum Flur (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).

Mitte rechts ist die offene Tür zur Küche zu sehen.



Bild 48: Ausschnitt – Flur Richtung offener Türen zu Zimmer 2 und Zimmer 3

Bild 49: Ausschnitt – Küche  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 50: Ausschnitt – Abstellraum 1



Bild 51: Ausschnitt – **Zimmer 1**  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen **Wohnung Nr. 2** OG).



Bild 52: Ausschnitt – **Abstellraum 2**



Bild 53: Ausschnitt – Bad Richtung WC-Becken  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 54: Ausschnitt – Bad Richtung Dusche und Handwaschbecken



Bild 55: Ausschnitt – Zimmer 2 mit Einbauschränken  
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 56: Ausschnitt – Zimmer 3 mit Einbauschränken

Bild 57: Ausschnitt – gemeinschaftlicher Bodenraum in Richtung gemeinschaftlicher Heizungsanlage (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen DG).



Bild 58: Ausschnitt – aemeinschaftliche Heizunasanlaae



Bild 59: Blick auf die West- und Südseite von Carport 2. Rechts davon ist ein Teil des Geräteschuppens II zu sehen.



Bild 60: Blick von oben auf Carport 1 (links) und Carport 2.



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

-Ing. Rudolf Ahrens | ... | ...

**Amtsgericht Helmstedt**  
Stobenstraße 5

**38350 Helmstedt**

10.07.25  
AZ.: 8 K 28/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den **3/8 Anteil** an dem **unbebauten Wegeflurstück** in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße**

Grundbuch  
**Helmstedt**

Blatt  
**3131**

lfd. Nr.  
**7**

Gemarkung  
**Helmstedt**

Flur  
**57**

Flurstück  
**894/26**

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

XXX

zu 3/8 Anteil

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.07.2025 ermittelt mit rd.

**2.120,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert**

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

1311 0011

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.4	Vergleichswertermittlung .....	11
4.5	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>16</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes <b>Wegeflurstück</b>
Objektadresse:	Walbecker Straße, <b>38350 Helmstedt</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> von <b>Helmstedt</b> , Blatt <b>3131</b> , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung <b>Helmstedt</b> , Flur 57, <b>Flurstück 894/26</b> (229 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Helmstedt</b> Stobenstraße 5 <b>38350 Helmstedt</b>
Eigentümer:	<b>XXX</b> <b>XXX</b> <b>XXX</b> zu 3/8 Anteil

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- gekürzter Grundbuchausdruck vom 06.01.2025

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1.000;  
Flurstücks- und Eigentumsnachweise
- Auskunft Baulastenverzeichnis Stadt Helmstedt
- Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **3/8 Anteil** an dem *unbebauten* **Wegeflurstück** in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße**

### Hinweise:

---

Das Grundstück ist **unbebaut** und wird als **Weg** / Verkehrsfläche genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden.
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- -
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- -
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 4*).

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: **38350 Helmstedt**, ca. 25.750 EW

überörtliche  
Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
ca. 33 km südöstlich der *Innenstadt* von Wolfsburg,  
ca. 38 km östlich der *Innenstadt* von Braunschweig gelegen

Bundesstraßen:

B 1, B 244

Autobahnzufahrt:

Helmstedt - Zentrum

Bahnhof:

Helmstedt,

Wolfsburg (ICE),

Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1)

nördliche Stadtlage von Helmstedt,  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,3 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung,  
im Stadtzentrum und in den Stadtteilen;  
Kindergärten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung,  
im Stadtzentrum und in den Stadtteilen;  
öffentliche Verkehrsmittel (*Bushaltestelle*) in fußläufiger  
Entfernung;  
mittlere bis gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen;  
aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal bis „ortstypisch“

Topografie:

annähernd eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 3,55 m;

mittlere Tiefe: ca. 64,50 m (in West-Ostrichtung);

Grundstücksgröße: 229 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

privater Stichweg: reine Anliegerstraße / Sackgasse  
Walbecker Str.: Stadteinfallsstraße mit tlw. starkem Verkehr

Straßenausbau:

privater Stichweg: tlw. ausgebaut (einfache Bitumendecke);  
Walbecker Straße: voll ausgebaut,  
Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege / Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Regenwasserversickerung

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch  
Doppelstabmattenzaun und Gebäudemauern

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:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Helmstedt, Blatt 3131** folgende Eintragungen:

Verfügungsbeschränkung  
Insolvenzverfahrensvermerk  
Zwangsversteigerungsvermerk

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

**keine** Eintragung

Anlage 3

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

#### 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 **unbebaut** und wird als **Weg** / Verkehrsfläche genutzt.

### 3.8 Außenanlagen

einfache, großflächig schadhafte Bitumendecke, geringer Wertansatz

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **3/8 Anteil** an dem *unbebauten* **Wegeflurstück** in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße** zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Helmstedt</b>	<b>3131</b>	<b>7</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/26</b>	<b>229 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Verkehrsfläche
Grundstücksfläche	= <b>229 m<sup>2</sup></b>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>					
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	Anlage 1
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	01.07.2025	×	1,000	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	Verkehrsfläche	×	0,20	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	229	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	229,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			=	3.664,00 €	
			<b>rd.</b>	<b>3.660,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 insgesamt **3.660,00 €**.

#### 4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des 3/8 Anteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem 3/8 Anteils ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		3.660,00 €
Anteil	× 3/8	
vorläufiger anteiliger Bodenwert		1.372,50 €
anteiliger Bodenwert	=	1.372,50 €
	rd.	<u>1.370,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 1.370,00 €.

#### 4.3.2 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 Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit 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 (*Gebäudefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit 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.

### 4.3.3 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 (*Gebäudedefaktoren*), 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.

### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		1.375,00 €
<b>anteiliger Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	750,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	2.120,00 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	2.120,00 €
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	2.120,00 €
	rd.	2.120,00 €

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert pauschale Schätzung	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert
schadhafte Bitumendecke	2.000,00 €	3/8	750,00 €
Summe			750,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.120,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** für den **3/8 Anteil** an dem *unbebauten* **Wegeflurstück** in **38350 Helmstedt, Walbecker Straße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Helmstedt</b>	<b>3131</b>	<b>1</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Helmstedt</b>	<b>57</b>	<b>894/26</b>

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 mit rd.

**2.120,00 €**

in Worten: zweitausendeinhundertzwanzig Euro

geschätzt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt Fotoseiten



**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 10.01.25**

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

*Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge 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 Erbbaurecht (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 tlw. 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*)

**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, 2. 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 12.06.2025) erstellt.



Bild 01: Blick entlang der Walbecker Straße in Richtung Süden bzw. in Richtung Innenstadt (links). Rechts ist die Einfahrt (zwischen rotem Pylonen und Stabmattenzaun) zum Bewertungsobjekt, dem privaten Stichweg (Flurstück 894/26 - Verkehrsfläche) zu sehen.



Bild 02: Blick über die Walbecker Straße auf und über die Einfahrt zum Bewertungsobjekt, dem privaten Stichweg (Flurstück 894/26 - Verkehrsfläche).



Bild 03: Blick aus der Einfahrt und entlang des Bewertungsojektes / des Stichwegs in Richtung Westen.



Bild 04: Blick vom westlichen Ende und entlang des Stichwegs in Richtung Osten bzw. Walbecker Straße.