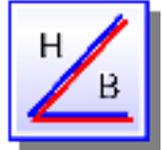


Kein Original
Gutachten!

**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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 24 K 7/23

06. Juli 2023

GA-Nr.: 100123

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Reihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 38108 Braunschweig, Helgolandstr. 42**



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 27.04.2023 geschätzt mit rd.

167.000,- € *)

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Sonstiges	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17

4.5	Vergleichswertermittlung	21
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
4.5.4	Vergleichswert.....	22
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	24
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	24
4.6.3	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Reihenmittelhaus
Objektadresse:	Helgolandstr. 42 38108 Braunschweig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunschweig-B, Blatt 21325, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hagen, Flur 10, Flurstück 363/102 (187 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Braunschweig vom 16.02.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert für das im Grundbuch von Braunschweig-B Blatt 21325 eingetragene Grundstück, lfd. Nr. 1, Gemarkung Hagen, Flur 10, Flurstück 363/102, Hof- und Gebäudefläche, Helgolandstr. 42 mit einer Größe von 187 m ² , eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.04.2023 wurden die Parteien durch Schreiben vom 18.04.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer/in:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 25.01.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Bodenrichtwert• Bauplanungsrechtliche Auskünfte• Denkmalschutzrechtliche Auskünfte• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• liz. Kartenmaterial• Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> das Objekt scheint offensichtlich unbewohnt zu sein
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> nein
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine Aussage hierzu nicht möglich
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind keine bekannt
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
- i) ob Baulasten vorhanden sind
=> Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.05.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: Anbaubaulast.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Braunschweig (ca. 253.167 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover, Wolfsburg, Magdeburg, Salzgitter, Hildesheim
	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover
	<u>Bundesstraßen:</u> B1, B4, B79, B248
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2, A36, A39, A391
	<u>Bahnhof:</u> Braunschweig
	<u>Flughafen:</u> Braunschweig-Wolfsburg und Airport Hannover Langenhagen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in im Stadtgebiet Braunschweig; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront (Vorderseite):</u> ca. 4,65 m;
	<u>Straßenfront (Rückseite):</u> ca. 4,65 m;

mittlere Tiefe:

ca. 39 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 187 m²;Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit BetonverbundsteinAnschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:vermutlich elektrischer Strom, vermutlich Wasser aus öffentlicher Versorgung;
vermutlich KanalanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch MaschendrahtzaunBaugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.01.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Braunschweig-B, Blatt 21325 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung,
- lfd. Nr. 2: Ausschluss zur Aufhebung der Gemeinschaft,
- lfd. Nr. 3: Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums zugunsten der Miteigentümerin,
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.05.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: Anbaubaulast.

Inhalt der Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß auf dem Grundstück Helgolandstr. 43, Gemarkung Hagen, Flur 10, Flurstück 364/102, im Bereich des im anliegenden Lageplan gelb dargestellten Grundstücksteils an die Grenze seines Grundstückes gebaut wird. Er ist verpflichtet, im Falle einer Bebauung seines Grundstückes an die vorgenannte Grenzbebauung in entsprechender Weise anzubauen.

Hinweis des Sachverständigen:

Auf dem Grundstück Nr. 43 wurde ein Windfang-Anbau neu gebaut. Die Nr. 42 muss im Falle eines Neubaus in diesem Bereich an der Grenze anbauen. Dieses ist bereits erfolgt. Der Sachverständige hält diese Baulast für wertneutral und nicht Verkehrswert beeinflussend.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 21.06.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) mit einer GFZ von 0,4 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.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 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.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Stellplatz;

Das Objekt ist vermutlich leer stehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus; zweigeschossig; unterkellert; vermutlich <u>nicht</u> ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1938 (gemäß Bauakte geschätzt)
Modernisierung:	Modernisierungsmaßnahmen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Vermutlich wurde die Fassade gedämmt, die Fensterbänke sowie die Fenster erneuert. Außerdem sind Außenjalousien von außen ersichtlich. Es wird eine leichte Modernisierung unterstellt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Außenansicht:	insgesamt unverputzt

Wohnfläche: Ursprungsgebäude: **53,95 m²** ergänzt um die hälftige Fläche des Wintergartens 19,40 m² / 2 => **9,70 m²**
=> **63,65 m²**

Es wird unterstellt, dass der Wintergarten nicht beheizbar ist und die Flächenangaben in den Bauunterlagen mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können die tatsächlichen Flächen abweichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

vermutlich Kellerräume

Erdgeschoss:

vermutlich Windfang/Flur, Zimmer, Wohnküche, Wintergarten

Obergeschoss:

vermutlich 2 Zimmer, Flur, WC

Dachgeschoss:

vermutlich Lagerfläche

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die tatsächliche Aufteilung **vollständig** von den Grundrissplänen aus der Bauakte **abweichen**.

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

Konstruktionsart: vermutlich Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Geschossdecken: zwischen KG und EG vermutlich massiv,
zwischen EG und OG vermutlich Holzbalkendecke mit Lehmeinschub,
zwischen OG und DG vermutlich Holzbalkendecke

Treppen: Kellertreppe:
vermutlich massiv

Geschosstreppe:
vermutlich Holzkonstruktion

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Aluminium (soweit ersichtlich)

Dach: Dachkonstruktion:
vermutlich Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:

vermutlich Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (soweit ersichtlich)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Heizung:	vermutlich Gas-Zentralheizung.
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung oder Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Wandbekleidungen:	nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt (soweit ersichtlich) <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
sanitäre Installation:	nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen von außen erkennbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsvorbau/Überdachung, Wintergarten

Besonnung und Belichtung: nicht bekannt

3.3 Sonstiges

Gartengerätehaus

3.4 Außenanlagen

vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 38108 Braunschweig, Helgolandstr. 42 zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunschweig-B	21325	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	10	363/102	187 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Bewertung des Objektes werden das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren angewendet. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Wertermittlung die wesentlichen Daten dieser Objektart abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Einzel- u. Doppelhäuser

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.04.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche	=	187,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	280,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	280,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	Einzel- u. Doppelhäuser	Mittelhaus	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	280,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	187,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	280,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	280,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	280,00 €/m²	
Fläche			×	187,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			=	52.360,00 €	
			rd.	<u>52.360,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.04.2023 insgesamt **52.360,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	135,78 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.04.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	621,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.095,44 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	148.738,84 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	148.738,84 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre
• prozentual	72,86 %
• Betrag	108.371,11 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	40.367,73 €
• besondere Bauteile	15.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	55.367,73 €

Gebäudesachwerte insgesamt		55.367,73 €
Sachwert der Außenanlagen	+	3.322,06 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	58.689,78 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.360,00 €
vorläufiger Sachwert	=	111.049,78 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,78
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.668,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	165.168,61 €
	rd.	165.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

Nicht Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	16,5	92,40
3	640,00	83,5	534,40
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			626,80
gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 626,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,99

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 620,53 €/m² BGF
rd. 621,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Einfamilienhaus**

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Wintergarten		12.000,00 €
Eingangstreppe mit Vorbau		3.000,00 €
Summe		15.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (55.367,73 €)	3.322,06 €
Summe	3.322,06 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1938 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
<u>Modernisierungsmaßnahmen</u>		
Vermutlich tlw. Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	0,5	
Vermutlich tlw. Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Vermutlich tlw. Wärmedämmung der Außenwände	2,0	
Vermutlich tlw. Modernisierung von Bädern / WCs etc.	0,5	
Summe	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1938 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 19 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 51 Jahre =) 1972.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-32.500,00 €
• Gartengerätehaus (pauschal) 500,00 €	
• Herrichten der Außenanlagen (pauschal geschätzt) -3.000,00 €	
• Pauschaler Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung -30.000,00 €	
Summe	-32.500,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 2.841,00 €/m ²	Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und des modifizierten Baujahres
abgabefreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.841,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2022	27.04.2023	× 1,02	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	110,00	63,65	× 1,38	V2
Grundstücksgröße [m ²]	400,00	187,00	× 0,84	V3
Bodenwert [€/m ²]	260,00	280,00	× 1,00	
modifiziertes Baujahr	1983	1972	× 1,00	
Anbauart	RH / Doppelhaus-hälften	Reihenmittelhaus	× 0,98	V4
Ausstattungsstandard	mittel	einfach/mittel	× 0,96	V5
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Bauweise	massiv	massiv	× 1,00	
Garage/Stellplatz	Garage	Stellplatz	× 1,00	
angepasster abgabefreier Vergleichsfaktor			= 3.160,29 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- €/m ²	
insgesamt		- €/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.160,29 €/m²	

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	3.160,29 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.160,29 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 63,65 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 201.152,45 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 201.152,45 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 32.500,00 €	
Vergleichswert	= 168.652,45 € rd. <u>169.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2023 mit rd. **169.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V1, V4: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

V2, V3, V5: Anpassung lt. Angabe des Gutachterausschusses

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<u>Weitere Besonderheiten</u>		-32.500,00 €
• Gartengerätehaus (pauschal)	500,00 €	
• Herrichten der Außenanlagen (pauschal geschätzt)	-3.000,00 €	
• Pauschaler Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-30.000,00 €	
Summe		-32.500,00 €

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **165.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **169.000,00 €** ermittelt.

4.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwert- und dem Vergleichswertverfahren jeweils das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,0** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[165.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 169.000,00 \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \underline{\underline{167.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 38108 Braunschweig, Helgolandstr. 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunschweig-B	21325	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hagen	10	363/102

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2023 mit rd.

167.000,- € *)

in Worten: einhundertsevenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

***) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden.**

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.

Hildesheim, 06. Juli 2023

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der aktuellen Fassung

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der aktuellen Fassung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der aktuellen Fassung

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der aktuellen Fassung

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der aktuellen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

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 weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der aktuellen Fassung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des GAA Braunschweig 2023

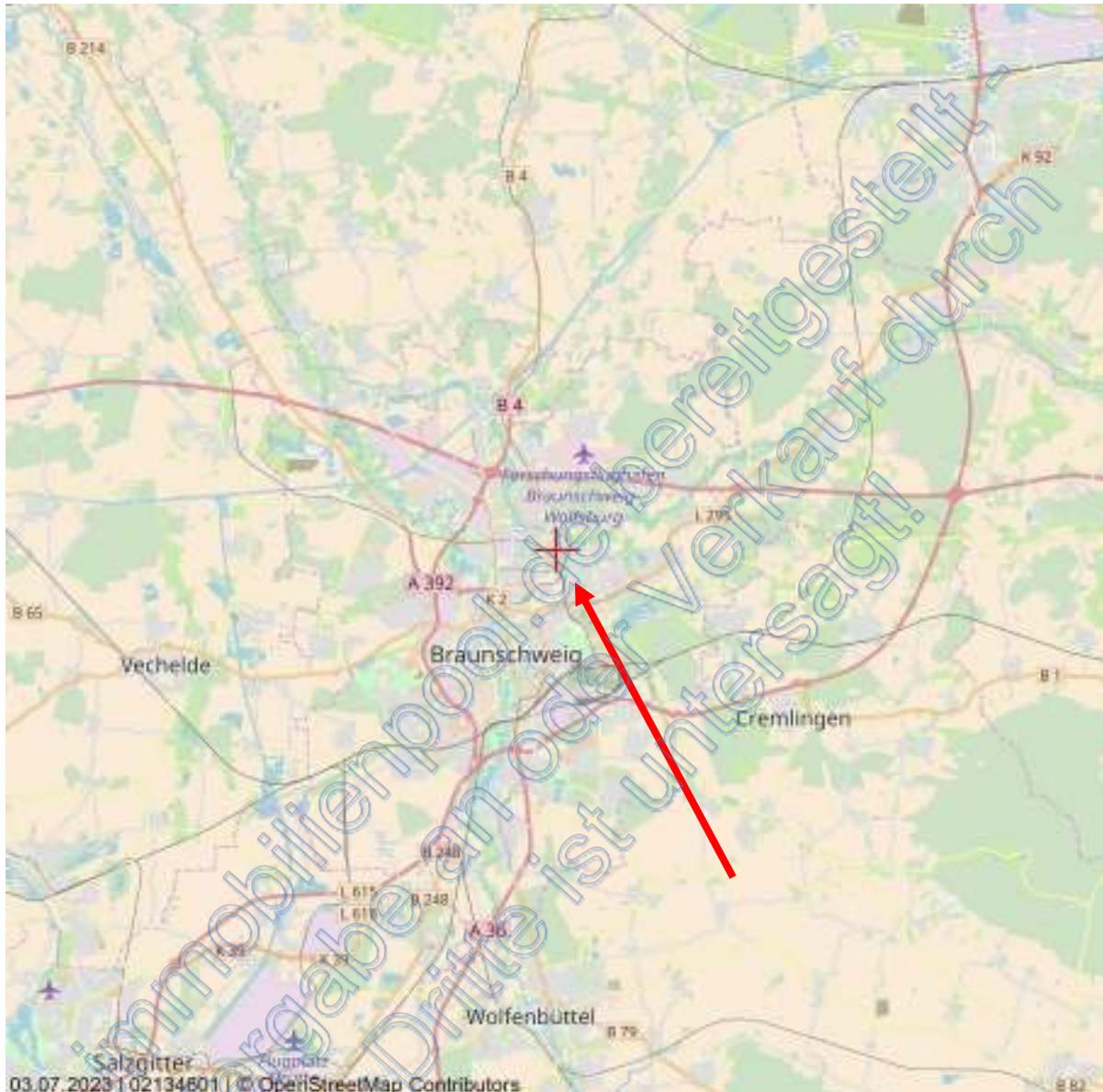
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

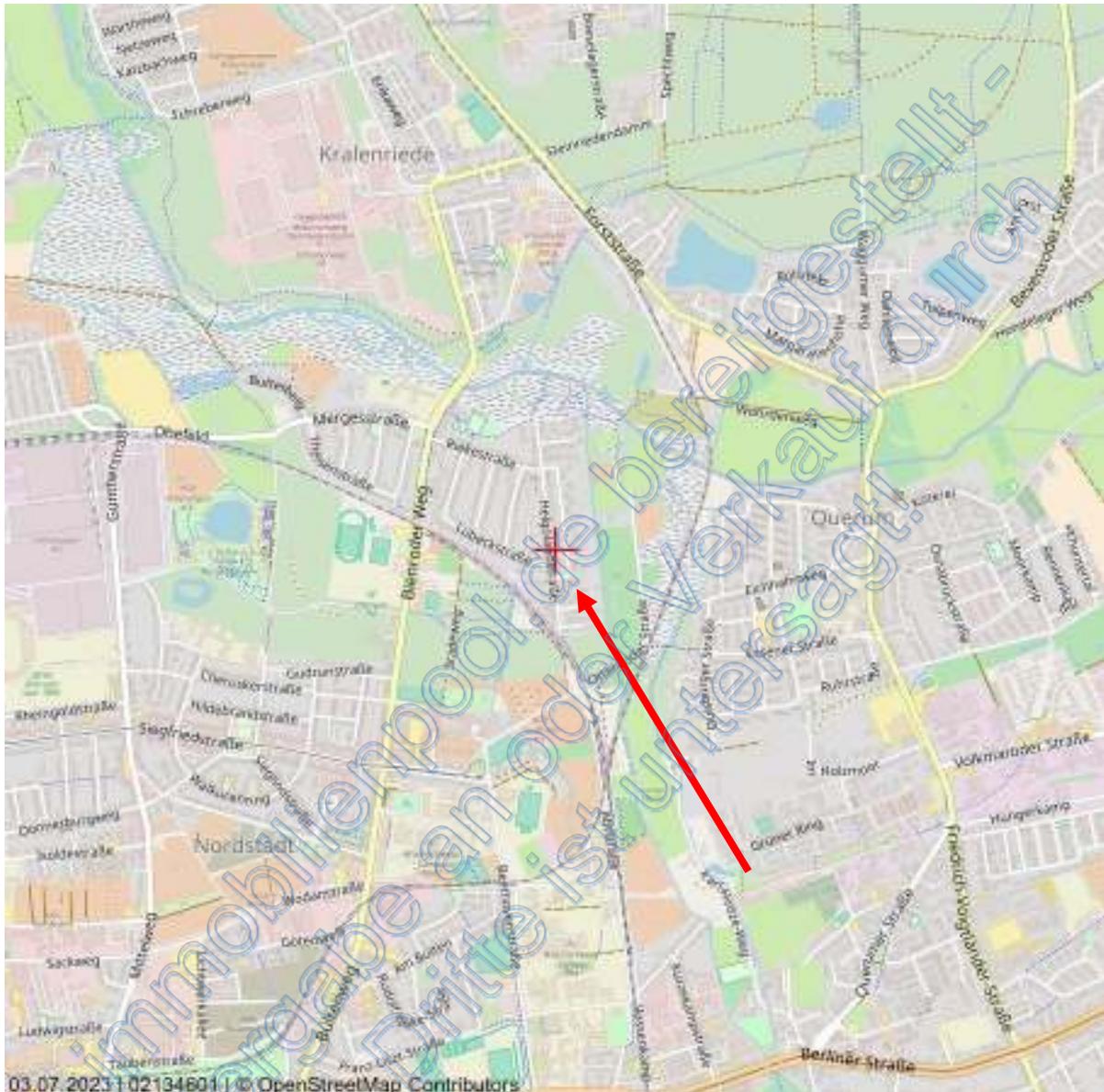
Seite 1 von 1

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02134601

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

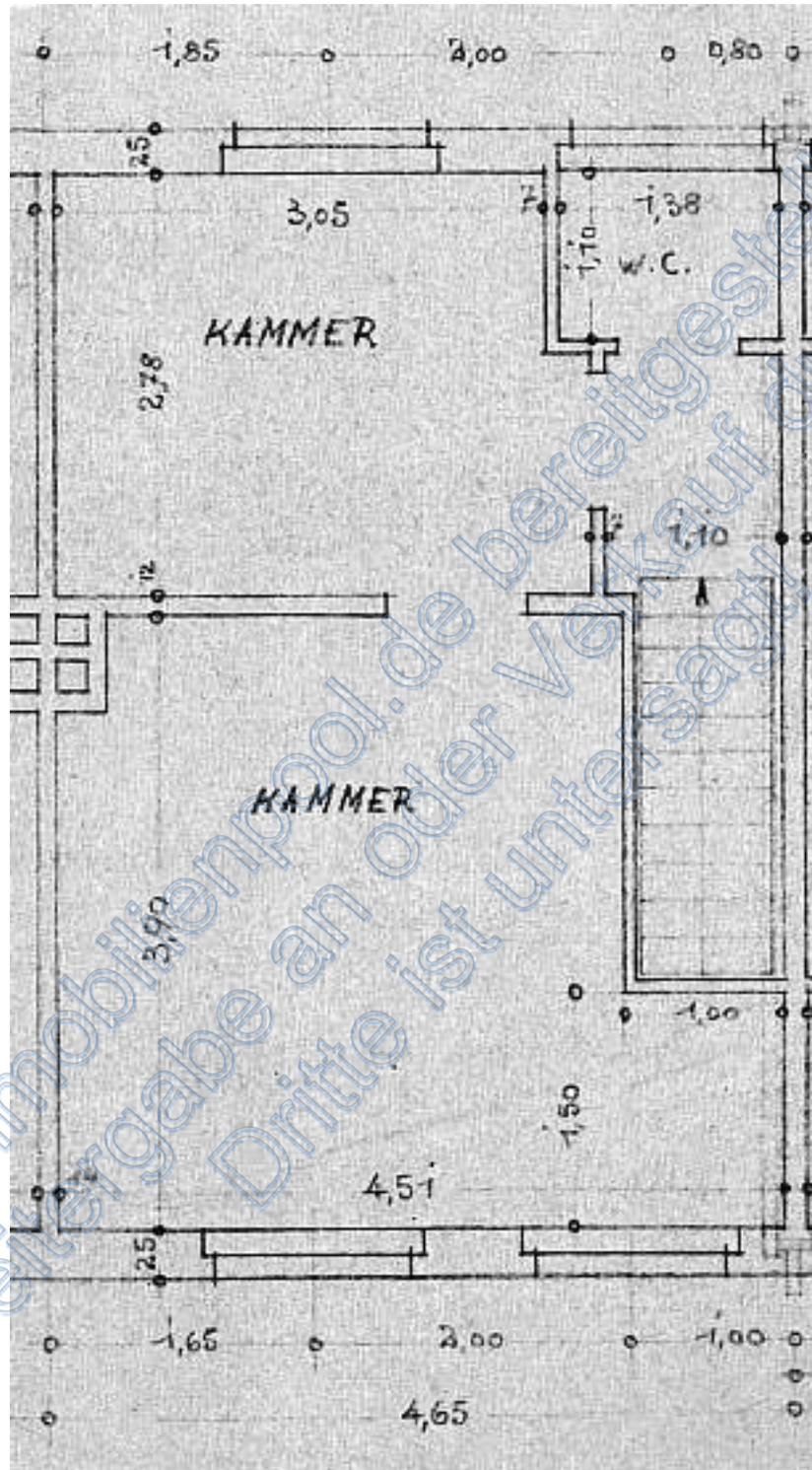


(lizenziert www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02134601

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

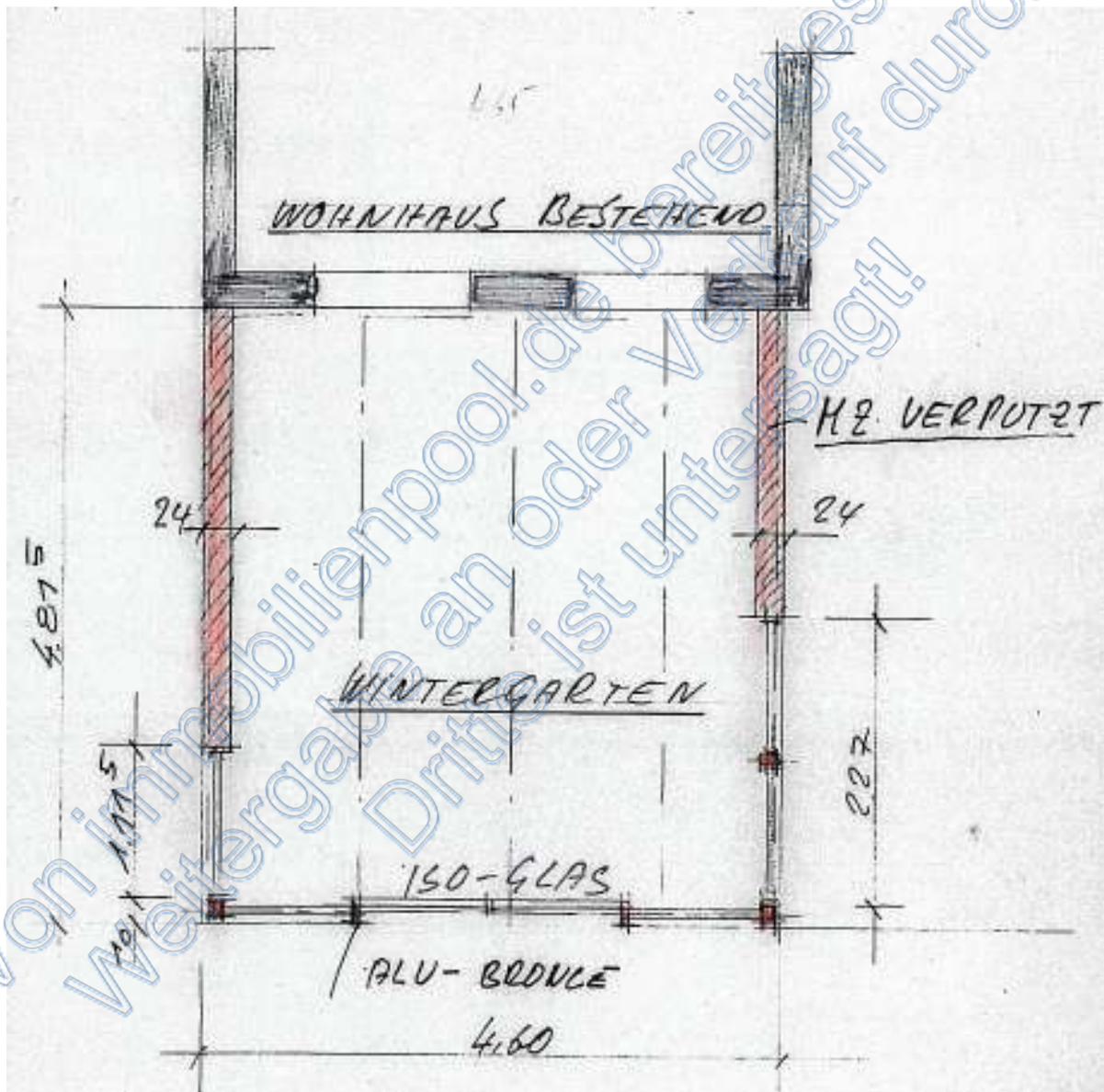
Seite 2 von 4

**Grundrissplan OG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

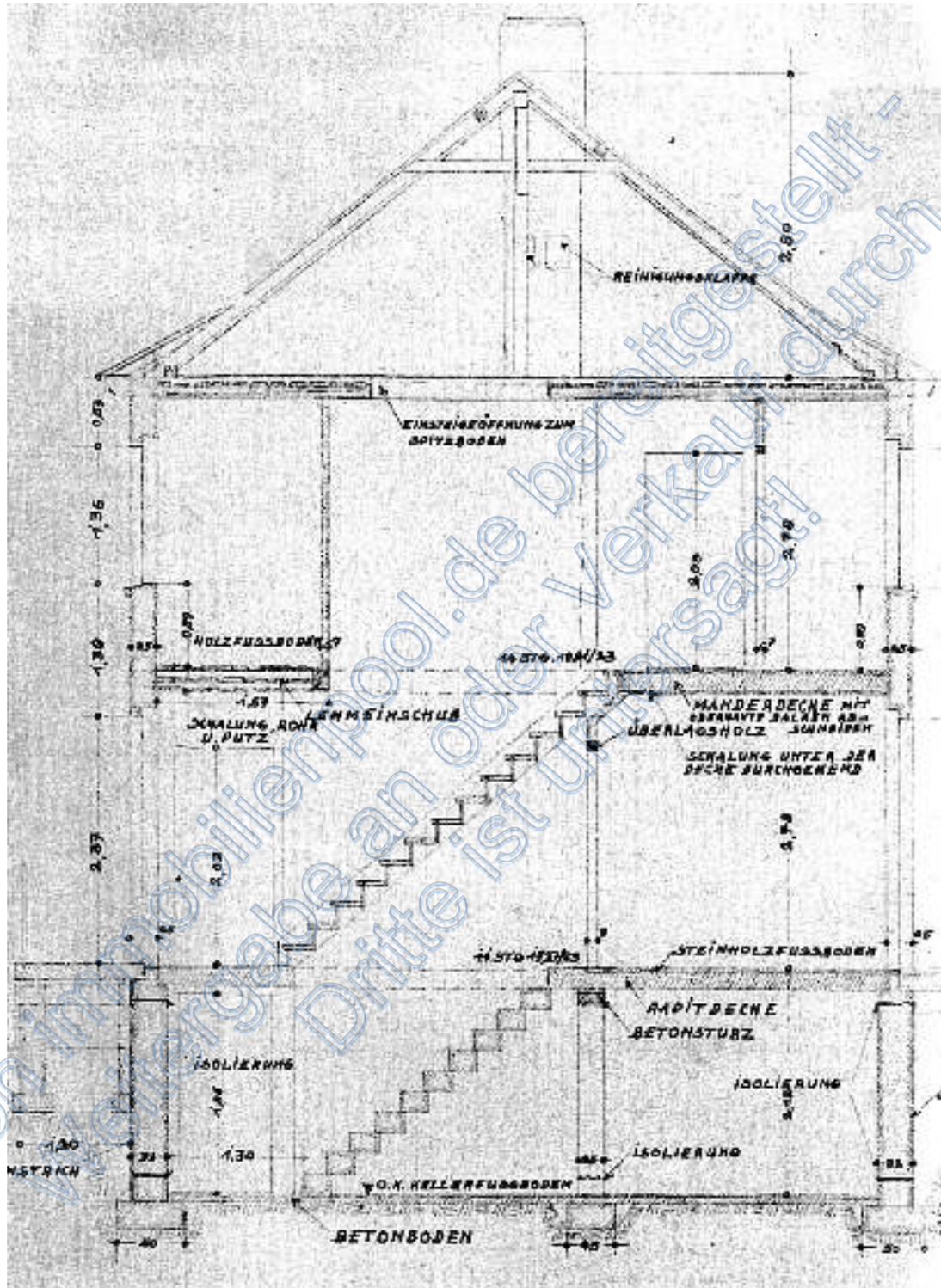
Seite 3 von 4

**Grundrissplan Anbau Wintergarten**

(die tatsächliche Aufteilung und Ausführung kann abweichen)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Gebäudeschnitt

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

$$4,65 \cdot 7,30 = 33,95 \text{ m}^2 \text{ BEB. FLÄCHE}$$

$$33,95 \cdot 7,70 = 262 \text{ m}^3 \text{ UMB. RAUM.}$$

WOHNFLÄCHE

$$\text{ERDGESCHOSS. ZIMMER} = 12,82 \text{ m}^2$$

$$\text{W. HÖCHE} = 12,23 \text{ "}$$

$$\text{FLUR} = 1,46 \text{ "}$$

$$\text{OBERGESCH. HAMMER} = 15,19 \text{ "}$$

$$\text{"} = 8,96 \text{ "}$$

$$\text{W.G.} = 1,52 \text{ "}$$

$$\text{FLUR} = 1,77 \text{ "}$$

$$\underline{\underline{53,95 \text{ m}^2}}$$

Wohnflächenberechnung Gebäude (lt. Bauunterlagen)

Flächen- und Raumberechnung

Grundfläche
 $F = 4,60 \cdot 4,81 = \underline{\underline{22,13 \text{ m}^2}}$

Umhautes Raum:
 $= 22,13 \cdot 3,37 = \underline{\underline{74,56 \text{ m}^3}}$

NUTZFLÄCHENBEREDNUNG
Nutzflächenberechnung:

$$4,12 \cdot 4,71 = \underline{\underline{19,40 \text{ m}^2}}$$

Flächenberechnung Wintergarten (lt. Bauunterlagen)

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 1



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung