

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!**



M o m m s e n s t r a ß e 1 3 B
3 0 1 7 3 H a n n o v e r

Telefon 0511 - 800 78 08
Fax 0511 - 80 40 93 93

mail@steffen-steinbrueck.de

Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Braunschweig
24 K 10/24**

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Immobilienbewertung und für Schäden an
Gebäuden

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
CIS HypZert (F)

Von der AKN öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-
lung, Bauassessorin, Corporate Real
Estate Managerin (ebs)



**Eigentumswohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplanes) in
38124 Braunschweig, An den Teichen 6,
Dachgeschoss, Spitzboden und Garage**

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025
Verkehrswert: 430.000 €

Aktenzeichen: W 24-039
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung.....	3
2 Allgemeines.....	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Ortstermin	4
2.3 Unterlagen	4
2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben	4
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben	6
2.6 Baulastenauskunft	6
2.7 Altlastenauskunft.....	6
2.8 Sonstiges	6
3 Lage und Baubeschreibung.....	8
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	8
3.2 Baubeschreibung	9
4 Wertermittlungsgrundsätze.....	12
5 Wertermittlung	12
5.1 Vergleichswert.....	12
5.2 Bodenwert.....	14
5.3 Ertragswert	14
5.4 Verkehrswert	18
6 Anlagen	19
6.1 Karten.....	19
6.2 Liegenschaftskarte.....	22
6.1 Bodenrichtwertkarte	23
6.2 Planunterlagen	25
6.3 Fotos	29

1 Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung in Braunschweig, Stadtteil Stöckheim.

Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Zur Eigentumswohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Spitzboden, an einem Garagenstellplatz, zwei Kellerräumen und einem Gartenbereich.

Verkehrswert der Eigentumswohnung **425.734 €**

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025

Grundbuchdaten Eigentumswohnung, 50/100tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

Lage 38124 Braunschweig, An den Teichen 6

Nutzung Die Eigentumswohnung ist eigen genutzt.

Wohnfläche ca. 153 m²

Die Eigentumswohnung besteht aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur und einem Zimmer im ausgebauten Spitzbodenbereich

Baujahr Ursprüngliches Baujahr ist ca. 1966

Ausstattung mittlere Ausstattung

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache
vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen 24 K 10/24

habe ich gemäß Beschluss vom 22.10.2024 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Stöckheim, Blatt 2084, eingetragenen Miteigentumsanteil 50/100 MEA an dem Grundstück, Gemarkung Stöckheim, Flur 2, Flurstück 205/13, Hof- und Gebäudefläche, An den Teichen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerräumen, Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Sondernutzungsrechte an Garagen, Gartenflächen, dem Spitzboden und dem Flur im Dachgeschoss) zu erstatten

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 19.02.2025.

Zum Ortstermin wurde die Wohnung, der Keller und das Grundstück besichtigt.

2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Wohnungsgrundbuch von Stöckheim, Amtsgericht Braunschweig, Blatt 2084 vom 20.02.2024.
- Liegenschaftskarte vom 06.11.2024.
- Baulastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 08.11.2024.
- Auszug aus den Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Braunschweig vom 11.11.2024.
- Planungsrechtlich Auskunft der Stadt Braunschweig vom 08.11.2024
- Teilungserklärung und Auszug Aufteilungsplan vom 07.08.1991 und Änderung der Teilungserklärung vom 09.12.2008.
- Auszüge aus der Bauakte.

2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021

- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken WertR 2006 - Wertermittlungsrichtlinien vom 1. März 2006
- Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer, Ullrich Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015.
- Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus u.a.; Baukosten, Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020 / 2021
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Das Gutachten umfasst die Wertermittlung der Liegenschaft ohne Betriebseinrichtungen, Mobiliar etc. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Es gelten ferner folgende Voraussetzungen:

- Die baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Angaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und soweit möglich stichprobenhaft verifiziert. Ein eigenes Aufmaß oder eine Überprüfung von Maßen wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen sowie der Informationen zur Liegenschaft wird vorausgesetzt.
- Grundpfandrechte gemäß Abteilung III des Grundbuches, die möglicherweise den Kaufpreis der Liegenschaft, nicht jedoch den Wert beeinflussen, werden entsprechend der ImmoWertV nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind personenabhängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.
- Im Gutachten können nur augenscheinlich erkennbare Grundstücks- und Gebäudeschäden aufgenommen werden. Angaben zu etwaigen Schäden und Belastungen erfolgen ausschließlich auf Basis vorliegender Unterlagen bzw. der Inaugenscheinnahme vor Ort. Verborgene Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die Funktionsprüfung von technischen Anlagen ist nicht Auftragsgegenstand. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit wird grundsätzlich vorausgesetzt soweit nichts Gegenteiliges durch den Auftraggeber und die Ansprechpartner vor Ort erwähnt wurde. Es wird im Übrigen eine nachhaltige, uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft vorausgesetzt.
- Die vollständige, ordnungsgemäße baurechtliche Genehmigung der Liegenschaft und dementsprechende Errichtung wird ebenso wie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Richtlinien vorausgesetzt.

2.5 Grundbuch- und Katasterangaben

Eingetragen beim Amtsgericht Braunschweig im
Wohnungsgrundbuch von Stöckheim Blatt 2084
50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1

Gemarkung - Flur - Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Stöckheim - 2 - 205/13	Hof- und Gebäudefläche, An den Teichen 6	1.054 m ²

Summe 1.054 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerräumen, Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte an Garagen, Gartenflächen, dem Spitzboden und dem Flur im Dachgeschoss.

Grundbuch, Abt. II

Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Eigentümer des in Stöckheim Blatt 2083, Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Wohnungseigentums. Gemäß Bewilligung vom 09.12.2008, eingetragen am 23.03.2009.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden. Eingetragen am 20.02.2024.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

2.6 Baulastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 08.11.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

2.7 Altlastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 11.11.2024 sind keine altlastenrelevanten Faktoren bekannt. Aufgrund dessen wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

2.8 Sonstiges

- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Die Eigentumswohnung ist eigengenutzt.

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Der Sachverständige hat die die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung.

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

3 Lage und Baubeschreibung

3.1 Grundstücksbeschreibung

Makrolage

Braunschweig ist mit ca. 252.000 Einwohnern nach Hannover die zweitgrößte Großstadt in Niedersachsen. Die Stadt liegt ca. 60 km östlich von Hannover und ca. 80 km westlich von Magdeburg. Braunschweig ist Teil des Oberzentrums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg des Landes Niedersachsen.

Braunschweig hat alle infrastrukturellen Einrichtungen eines Oberzentrums, wie Schulen, Fachhochschulen und eine Universität, Kliniken und Fachkliniken sowie spezielle Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen über den täglichen Bedarf hinaus.

Überregionale Anbindung über einen eigenen Flughafen, an das Straßennetz: direkter Anschluss an die BAB 2, die BAB 39 und die BAB 395.

Mikrolage

Das Wohnungseigentum befindet sich im Stadtteil Stöckheim im Süden Braunschweigs.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Braunschweig beträgt ca. 7,5 km. Eine Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich im Stadtteil.

Planungsrecht

Gemäß dem Schreiben der Stadt Braunschweig liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ST49, Rechtskraft seit 08.06.1961. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche eingetragen.

Grundstück und Baugrund

Das Grundstück ist regelmäßig rechteckig geschnitten. Siehe hierzu die anliegende Liegenschaftskarte

Ein Bodengutachten lag nicht vor. Vor Ort waren keine Besonderheiten feststellbar. Die Höhe des Grundwasserspiegels und die Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Umwelteinflüsse

Das Grundstück ist normalen Lärmbelastungen aus dem öffentlichen Straßenverkehr ausgesetzt.

3.2 **Baubeschreibung**

Hinweis:

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Ein Bausubstanzgutachten lag nicht vor. Diese Wertermittlung ersetzt kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt. Untersuchungen auf Rohrfraß fanden nicht statt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen wurde nicht überprüft. Für das Gutachten wird die volle Funktionsfähigkeit unterstellt. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Etwaige Schäden oder Mängel werden am Schluss der Baubeschreibung zusammengefasst aufgeführt.

Allgemeines

Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Zur Eigentumswohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Spitzboden, an dem von der Zufahrt aus gesehenen linken Teil der Garage, zwei Kellerräumen und einem Gartenbereich.

Siehe hierzu die Ausschnitte aus dem Teilungsplan in der Anlage zu diesem Gutachten.

Die Eigentumswohnung besteht aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur und einem Zimmer im ausgebauten Spitzbodenbereich. Das ursprünglich abgetrennte Esszimmer wurde dem Wohnzimmer zugeordnet. Die Diele wurde zusammen mit dem Kinderzimmer zu einem Essbereich und Arbeitsbereich umgebaut. Hier befindet sich die offene Treppe zum Spitzboden.

Die Wohnung hat zwei Balkone.

Zusammenstellung der Wohnfläche

Wohnen	32,60 m²
Essen	11,06 m²
Küche	9,00 m²
Bad	9,00 m²
Dusche	5,53 m²
Kind	10,57 m²
Eltern	21,47 m²
Diele	14,70 m²
Flur	2,28 m²
Balkon 4,50 m ² / 4 =	1,13 m²
Balkon 3,13 m ² / 4 =	0,78 m²
Spitzboden	39,03 m²
Zwischensumme	157,15 m ²
abzügl. Putz	-3,48 m ²
Summe Wohnfläche	153,67 m²
Summe Wohnfläche gerundet	154 m²

Die Wohnfläche im Dachgeschoss ohne den Spitzboden beträgt gerundet 115 m².

Die Wohnfläche im Spitzboden beträgt gerundet 39 m².

Die Summe der Wohnfläche beträgt insgesamt 154 m².

Baujahr ursprüngliches Baujahr ca. 1966;
Die Wohnung wurde 2008 umgebaut.

Rohbau und Ausstattung

Konstruktion / Außenwände

Massive Bauweise mit Klinkerfassade.

Innenwände Massivbauweise, geputzt und tapeziert bzw. gestrichen oder mit Fliesen bekleidet.

Dach Satteldach mit Dachsteindeckung.

Fenster Kunststofffenster mit Isoverglasung. Di

Türen Holztüren mit Holzzargen.

Bodenbeläge Parkett im Wohnzimmer und im Essbereich, PVC in der Küche, Fliesen in der Diele, und in den Sanitärbereichen.

Sanitärausstattung:

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC.
Gäste-WC mit Waschbecken.

Heizung Zentrale Heizungsanlage aus 2008.

Balkone 2 Balkone mit Markisen zur Verschattung.

Wärme- und Schallschutz entsprechend dem Baujahr.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Die Eigentumswohnung befand sich zum Ortstermin in einem durchschnittlichen Bauzustand. Es wurden nach Inaugenscheinnahme zum Ortstermin keine Schäden und Mängel festgestellt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

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

4 Wertermittlungsgrundsätze

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung gemäß § 194 BauGB.

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich das Gutachten bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks bzw. des zu bewertenden Miteigentumsanteils über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Nach Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren wird der Verkehrswert ermittelt.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Die Eigentumswohnung ist eigengenutzt. Aufgrund dessen wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zur Stützung wird der Ertragswert ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist der 19.02.2025 (Tag des Ortstermins).

5 Wertermittlung

5.1 Vergleichswert

Wohnfläche

Gemäß der obigen Erläuterungen im Abschnitt Baubeschreibung wird die Wohnfläche wie folgt angesetzt:

Wohnfläche ohne Spitzboden	115 m ²
Wohnfläche Spitzboden	39 m ²
Summe Wohnfläche	154 m²

Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die normierten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen zurückgegriffen, die unter den Landesgrundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht wurden.

Die normierten Wohnflächenpreise werden aus Kaufpreisen von Eigentumswohnungen pro m² Wohnfläche ermittelt. Die Wohnflächenpreise als Basiswerte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Bodens.

Die Wohnflächenpreise werden nach Alter und Lage auf die vorhandene besonderen Objektmerkmale mittels Faktoren oder Ab- bzw. Zuschlag angepasst. Die Lage wird nach den Angaben des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte beschrieben.

Vorhandene Lageklasse: 450 €/m²

Das ursprüngliche Baujahr ist 1966. Aufgrund des Modernisierungsgrades wird das modifizierte Baujahr 1974 eingestuft.

Für den Spitzbodenbereich wird sachverständig 60% des Wohnflächenpreises angesetzt.

Normierte Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche nach Lageklassen und Altersgruppen

Lageklasse 400 €/m ²	Baujahr	1970	2.545 €/m ²
Lageklasse 400 €/m ²	Baujahr	1980	2.682 €/m ²
Lageklasse 500 €/m ²	Baujahr	1970	2.652 €/m ²
Lageklasse 500 €/m ²	Baujahr	1980	2.794 €/m ²

⇒ BRW 450 €/m² und mod. Baujahr 1974 **2.655 €/m²**

Korrekturfaktor wg. abweichender Wohnfläche	1,06
Korrektur wg. abweichender Ausstattung	1,00
Korrektur wg. Anzahl Wohnungseinheiten	1,03
Korrektur wg. Garage vorhanden	1,02
Korrekturwert Marktlage	1,05
Gesamtfaktor	1,169

Wohnflächenpreis, gerundet:	3.104 €/m ²
115 m ² 3104 €/m ²	356.960 €
39 m ² 1862 €/m ² (60% von 3.043)	72.634 €
Zuschlag/Abschlag	
Abzug Mängel und Schäden	0 €

Vergleichswert, vorläufig	429.594 €
Abschlag / Zuschlag	0 €
Vergleichswert	429.594 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernisse

Hier sind der Reparaturstau und die Mängel und Schäden zu berücksichtigen, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Dabei wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Der normale, altersbedingte Verschleiß ist bei der Alterswertminderung bereits abgegolten.

Zum Ortstermin wurden an der Eigentumswohnung keine Mängel und Schäden festgestellt.

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland in Braunschweig, An den Teichen 6

zum Stichtag 01.01.2024

450,- €/m² B W

Bodenrichtwert 450 €/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land,

Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei,

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert wird für die Ermittlung des Bodenwertanteiles angesetzt:

Ermittlung des Bodenwertes

BRW			450 €/m²
Grundstücksgröße			1.054 m²
Miteigentumsanteil anteiliger Bodenwert	50,00 /	100	237.150 €
Bodenwert			237.150 €

5.3 Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstückes bzw. Wohneigentums, wird aus der Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge ermittelt, die aus dem Grundstück bzw. aus dem grundstücksgleichen Recht zu erzielen sind. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und Betriebseinrichtungen) wird getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags ermittelt.

Der Jahresreinertrag des Grundstückes bzw. des Wohneigentums wird in einen Ertragsanteil der baulichen Anlagen und einen Ertragsanteil des Bodens aufgespalten. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist somit getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Beim Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wird der Ertragswert aus einem Jahresreinertrag ermittelt, der sich zum einen aus einem zeitlich begrenzten Ertragsanteil der baulichen Anlagen und zum an-

deren aus einem zeitlich unbegrenzten Ertragsanteil des Bodens zusammensetzt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Grund- bzw. Nettokaltmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 154 m² siehe hierzu weiter oben.

Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Das modifizierte Baujahr ist 1974; Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

$1974 + 70 \text{ Jahre} - 2025 = 19 \text{ Jahre.}$

Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernis

Hier sind der Reparaturstau und die Mängel und Schäden zu berücksichtigen, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Dabei wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Der normale, altersbedingte Verschleiß ist bei der Alterswertminderung bereits abgegolten.

Zum Ortstermin wurden bei der Eigentumswohnung direkt keine Mängel und Schäden festgestellt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst nach § 17 ImmoWertV alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Wohnungseigentum. Die Wohnung ist derzeit eigen genutzt.

Es wird eine marktübliche Miete angesetzt.

Gemäß dem Mietspiegel 2022 von Braunschweig wird aufgrund der Baujahresklasse, der Wohnfläche und der Lage eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,44 €/m² ermittelt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als marktübliche Miete angesetzt.

Die marktübliche Miete für die Garage wird mit 50,00 € monatlich angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Hierzu gehören Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Entsprechend der Literaturangaben werden die Instandhaltungskosten mit 13,80 €/m² angesetzt. Die Instandhaltungskosten der Garage wird entsprechend der Literaturangaben mit 104,00 € angesetzt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind

- die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen,
- die Kosten der Aufsicht sowie
- die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung

Gemäß ImmoWertV wird der Betrag in Höhe von 420 € angesetzt.

Betriebskosten

Eventuelle Betriebskosten, die beim Eigentümer verbleiben, fallen nicht an.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch un- einbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Nach ImmoWertV wird das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In den Grundstücksmarktdaten wird für die gesamte Region Hannover ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz als Basiszinssatz von 1,20 % für vermietete Eigentumswohnungen angegeben. Anhand Korrekturfaktoren wird dieser Basiszinssatz in angemessener Weise modifiziert und in Höhe von angesetzt.

Bezeichnung	Größe	Miete	
Wohnfläche	154 m ²	9,44 €/m ²	Monatsmiete: 1.453,76 €
Garage		pauschal	50,00 €
Summe Monatsmiete	154m ²		1.503,76 €
Jahresrohertrag			18.045 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten		420 €	-420 €
Instandhaltungskosten WFl.	13,80€/m ²		-2.125 €
Instandhaltung Garage		104 €	-104 €
Mietausfallwagnis		2%	-361 €
Summe Bewirtschaftungskosten jährlich:			-3.010 €
Verhältnis Bewirtschaftungskosten zum Jahresrohertrag in %:			17%
Jahresreinertrag			15.035 €
abzügl. Bodenverzinsung	1,50%	von 237.150 €	-3.557 €
Gebäudereinertrag			11.478 €
Restnutzungsdauer		19	
Liegenschaftszinssatz		1,50%	
Vervielfältiger		16,43	
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger			188.584 €
Bodenwert			237.150 €
Zwischensumme:			425.734 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.			0 €
Abzug Mängel und Schäden			0 €
Ertragswert			425.734 €

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung der eigen genutzten Eigentumswohnung mit Garage erfolgt in diesem Gutachten über das Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

430.000 €

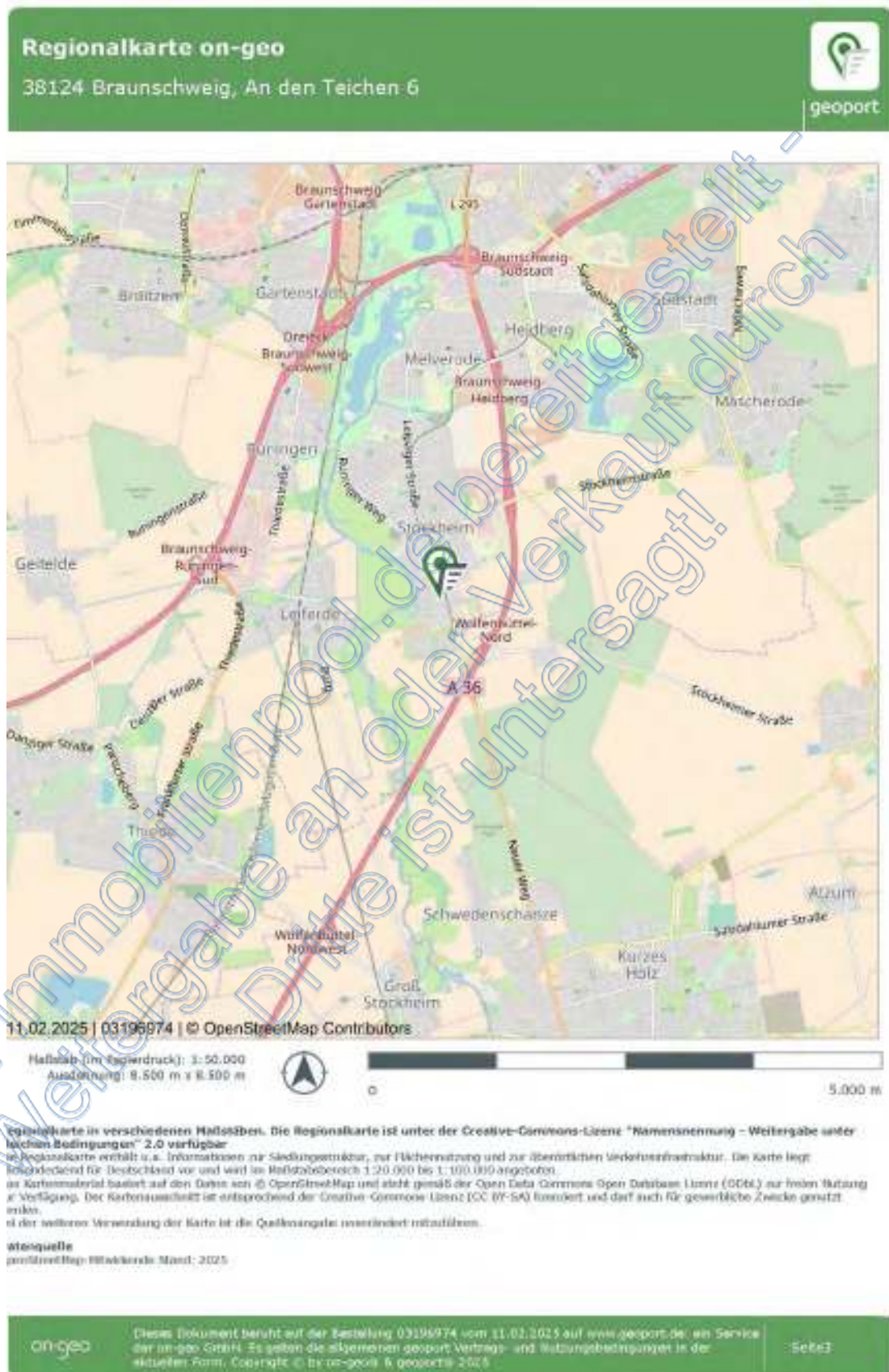
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

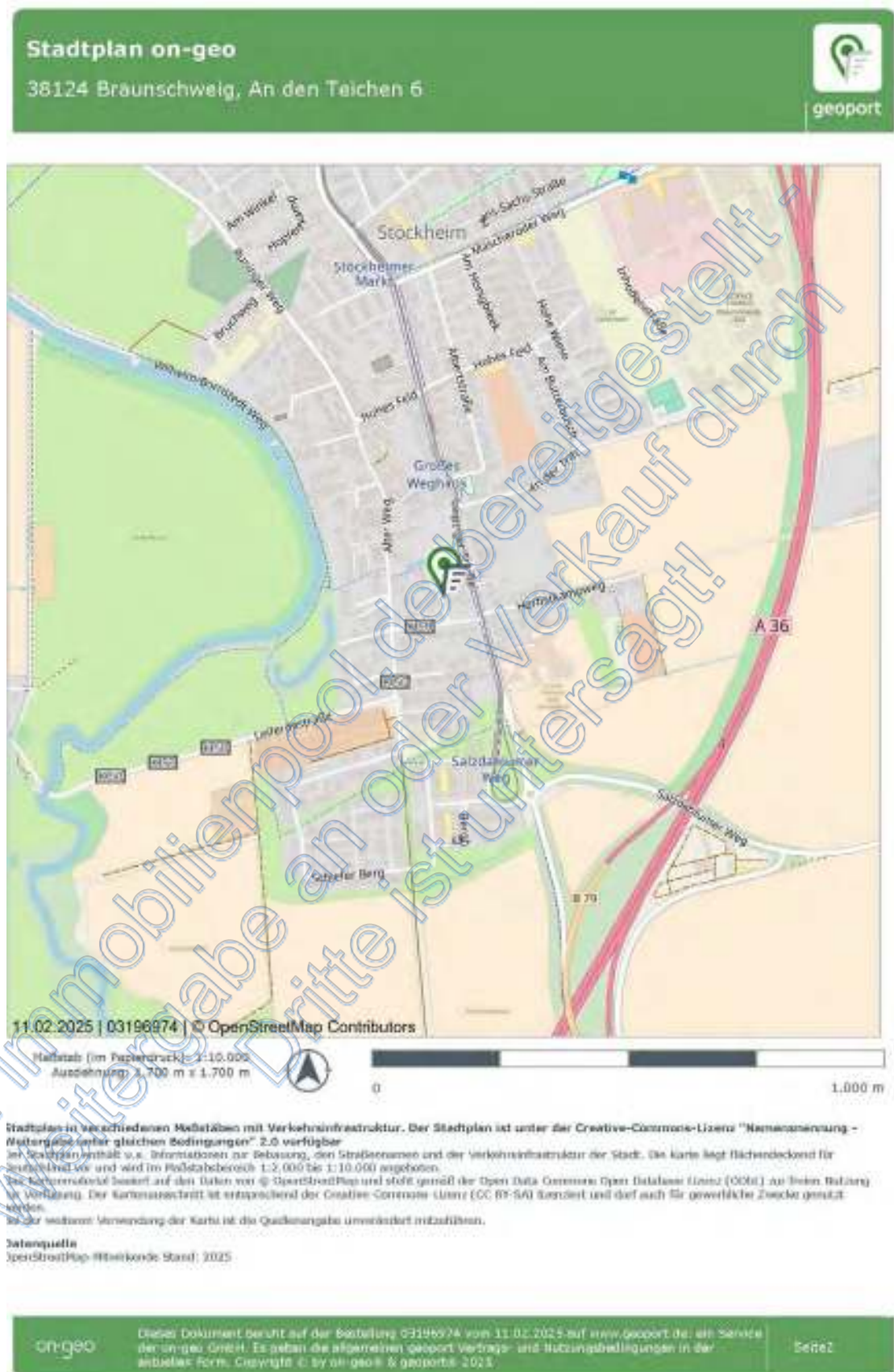
Hannover, den 11. März 2024

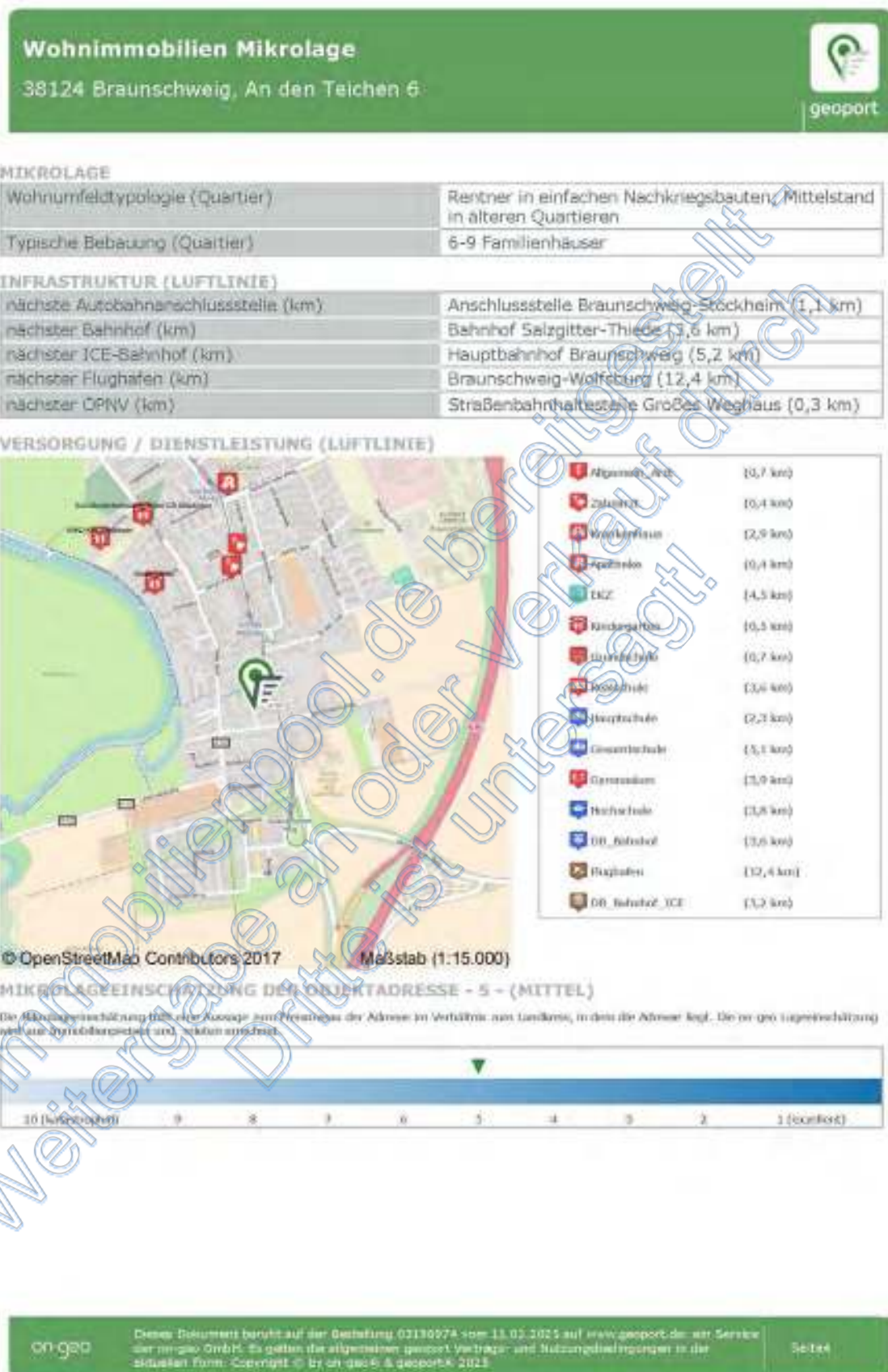
Dipl.-Ing. Peter Steffen

6 Anlagen

6.1 Karten







6.2 Liegenschaftskarte

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

6.1 **Bodenrichtwertkarte**

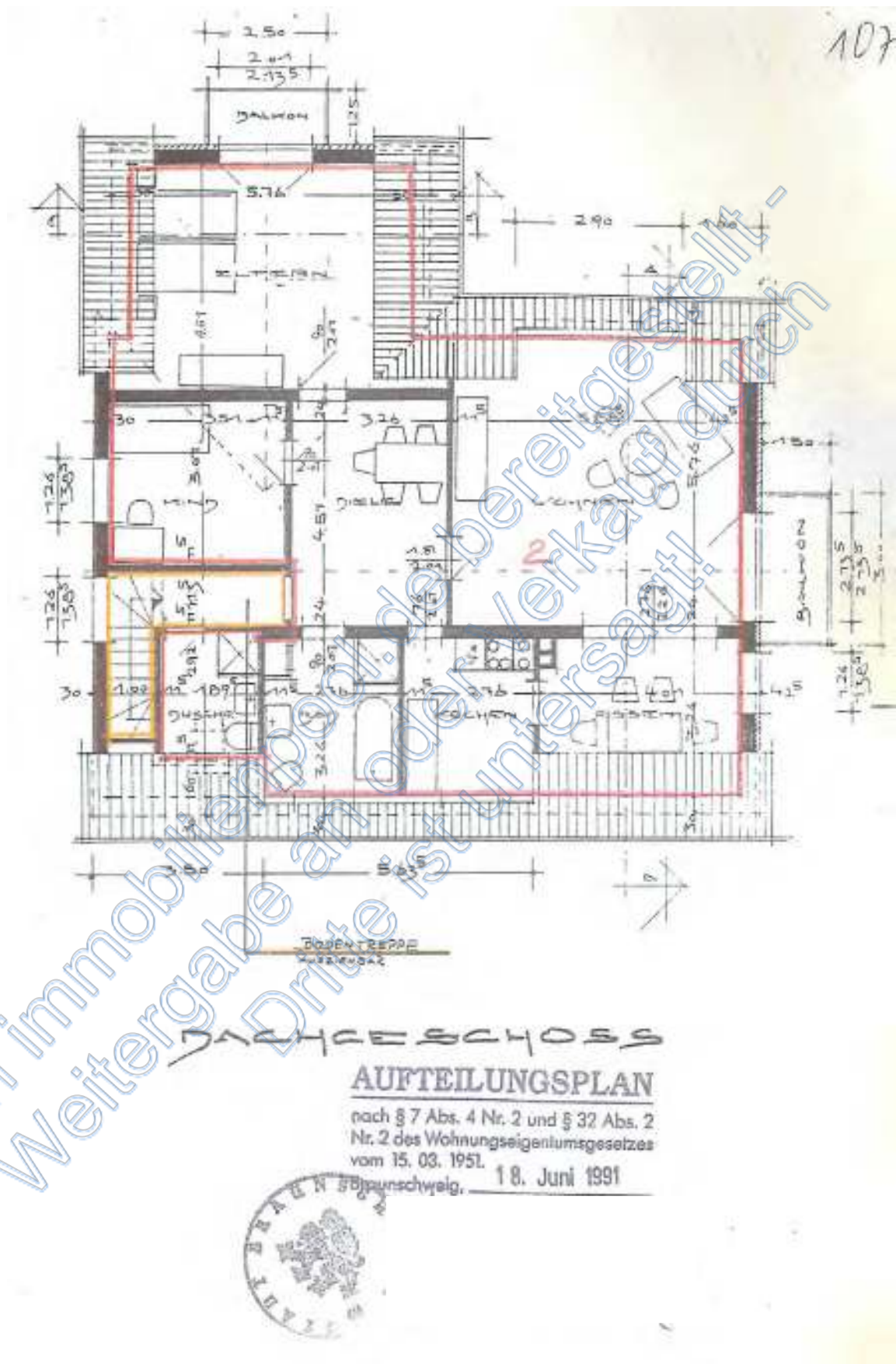
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

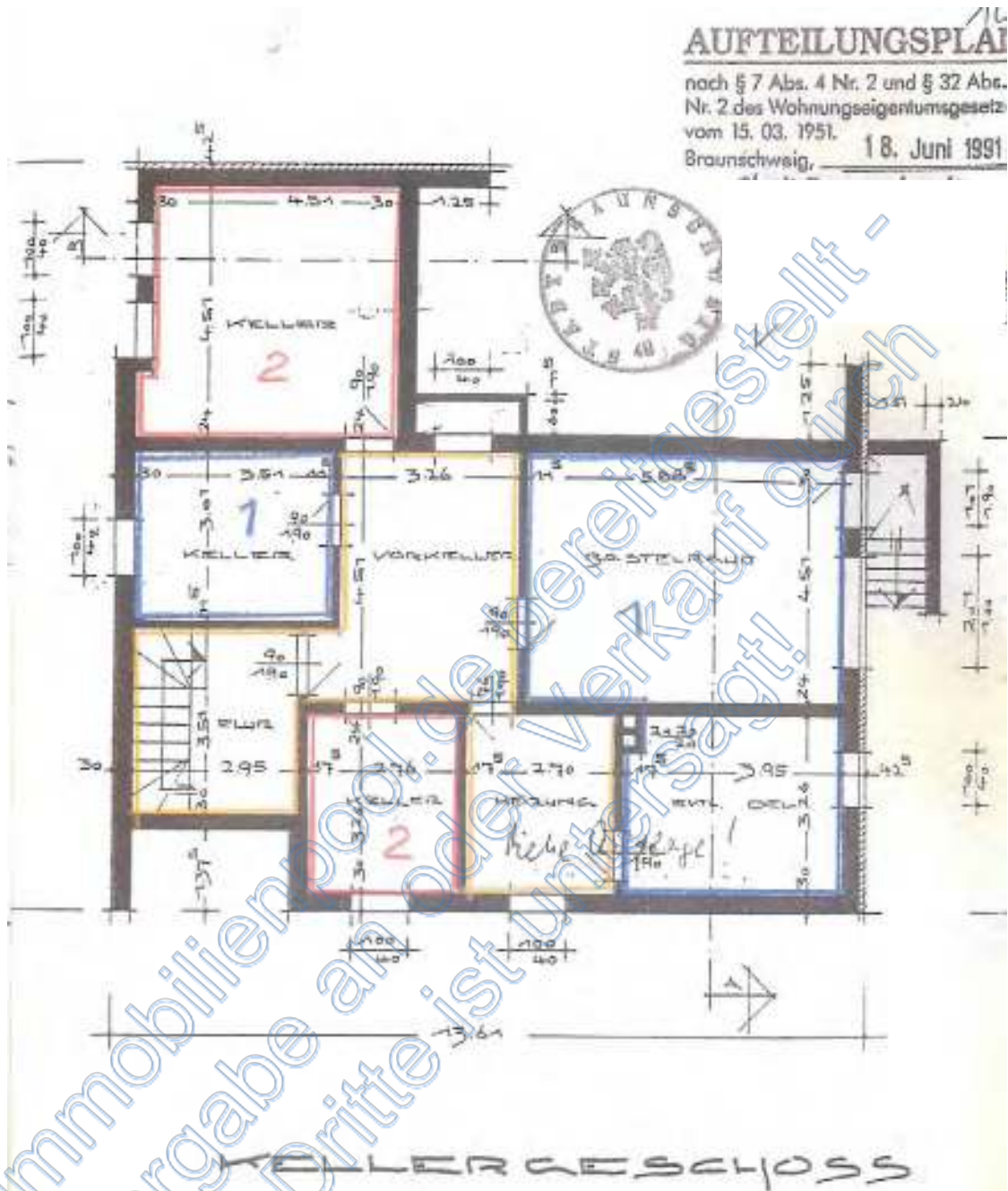
6.2 Planunterlagen

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

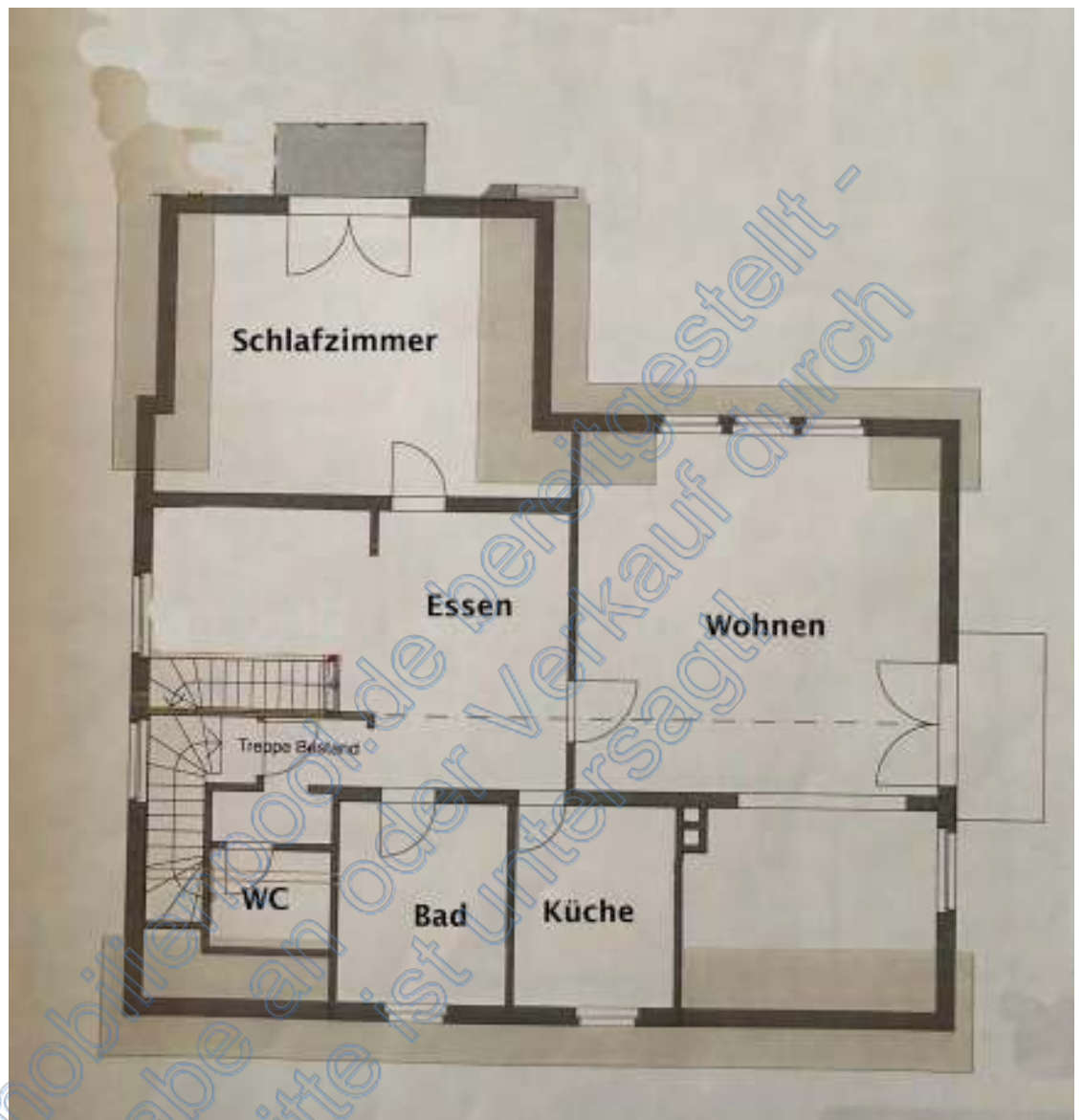
Garten und Garage– Ausschnitt aus der der Änderung der Teilungserklärung vom 09.12.2008



Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 18.06.1991 – Hinweis: Der Grundriss wurde im Rahmen der Umbau und Modernisierungsmaßnahmen 2008 teilweise geändert



Grundriss Kellergeschoss – Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 18.06.1991



Schematischer Grundriss Dachgeschoss nach dem Umbau 2008

6.3 Fotos



Ansicht vom Wohnweg mit Garage



Hauseingang



Ansicht vom Garten aus

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