

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Gutachten: 2022 - 2311 -1

24 K 35/22

GUTACHTEN

über den Marktwert



Wohnhaus mit 3 Wohnungen und Tiefgarage
Georgsgarten 7, 38176 Wendeburg-Bortfeld

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.November 2022 rd.

945.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Wohnhaus mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten. 2-geschossig, unterkellert, mit flach geneigtem Dach, Tiefgarage und Personenaufzug.

Das Objekt ist Baujahr 2017, gepflegt und nach heutigen Anforderungen ausgestattet.

2 Wohnungen im Erdgeschoss sind vermietet.

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	23.November 2022
Qualitätsstichtag	23.November 2022
Baujahr (Ursprung nach Bauakte)	2017
Bauweise	Konventionell, Walmdach
Zimmeranzahl Wohnung EG Nr. 1 + 2	3 zzgl. Flur, Küche, Bad
Zimmeranzahl Wohnung OG Nr. 3	4,5 zzgl. Flur, Küche, 2 Bäder
Wohnfläche WE 1 , 2 , 3 (89, 89, 150)	328 m ²
Nutzfläche KG (inkl. 4 PKW-EP)	ca. 135 m ²

Ertragswert

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre
anteiliger Bodenwert (BRW 150 €/m ² , 800 m ²)	120.000 €
jährlicher Rohertrag (ROE)	42.864 €
jährlicher Reinertrag (RE)	36.525 €
marktkonformer Ertragswert lastenfrei rd.	945.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	945.000 €
Marktwert / Wohnfläche	2.881 €/m ²
Rohertragsfaktor (945.000 ./ 42.864)	22,01

Belastungen in Abteilung II

	<u>Wert der Belastung</u>
- lfd. Nr. 1 gelöscht	ohne Wertansatz
- lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk	ohne Wertansatz

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Weitere geforderte Angaben.....	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.5	Vorbemerkungen.....	7
2	Objektbeschreibung.....	8
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	8
2.2	Baubeschreibung.....	9
2.3	Ausbau.....	9
2.4	Aussenanlage.....	10
2.5	Energieausweis.....	10
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	10
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	11
3.1	Grundbuch.....	11
3.2	Verwaltung, Verträge.....	11
3.3	Städtebaurecht.....	12
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	12
4	Analyse und Beurteilung.....	13
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	13
4.2	Risikoeinschätzung.....	13
5	Wertermittlung.....	14
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
5.2	Bodenwertermittlung.....	14
5.3	Ertragswertverfahren.....	15
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23
S. 24 - 29

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Wohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage
Objektadresse	Georgsgarten 7 38176 Wendeburg-Bortfeld
Grundbuch Blatt	Bortfeld 1711
Gemarkung Flur	Bortfeld 9
Flurstück, Größe	604/8 , 800 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	05.10.2022
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 35/22
Wertermittlungstichtag	23.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	23.11.2022
Tag der Ortsbesichtigung	23.11.2022
Besichtigt	Außen- und Innen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">o Sachverständigero Miteigentümer Herr XXX (dem Gericht bekannt)o Miteigentümerin Frau XXX (dem Gericht bekannt)

1.3 Weitere geforderte Angaben

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden, die Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben und wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, bitte geben Sie auch Name und Anschrift des Mieters/Pächters an, sowie die Höhe des Hausgeldes.
- 2 Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils mit einem Zeitmietvertrag vermietet.
 - Die Wohnung im Obergeschoss wird durch die Eigentümer selbst bewohnt.
 - Die Hausverwaltung erfolgt über die Eigentümer.
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- Nein.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?
- Nein.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- Nein, es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.
 - Die Besichtigung erfolgte nur visuell.
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- Aus den Bauakten und nach Auskunft des zuständigen Bauamts gehen keine weiteren baubehördlichen Beanstandungen hervor.
 - Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es liegt keine Eintragung vor.
- f) liegt ein Energiepass vor?
- Nein, ein Energieverbrauchsausweis (EnEV) liegt nicht vor.
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?
- Das Flurstück wird nicht als altlastenverdächtige Fläche oder sonstiger Bodenverunreinigungen im Altlastenverzeichnis nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) geführt.
 - Aufgrund langer Bearbeitungszeit wurden Auskünfte auf Kampfmittelverdacht nicht eingeholt.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Grundbuchblatt 1711,
Bestandsverzeichnis und Abt. II vom 14.09.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Mietverträge
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2022 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2022, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, 12.11.2015
- Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Landkreis Peine 2022

1.5 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Wendeburg, Gemeinde im Landkreis Peine, am westlichen Stadtrand von Braunschweig, im Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit rd. 11.000 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	landwirtschaftlich geprägt. Handel und Dienstleistung mit guter Infrastruktur, Freizeitangeboten und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Das Grundstück befindet sich an der verkehrsberuhigten Straße Georgsgarten, im abgeschlossenem Neubaugebiet am nordwestlichen Ortsrand von Wendeburg-Bortfeld. Die Lage ist örtlich als gut einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung ortsnah.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Bortfelder Straße zur B 1 und B214.
Erholungsflächen:	Zweidorfer Holz, Auebad
Straßenausbau:	Anliegerstraße, kleinformig gepflastert, einseitig beleuchtet, als Sackgasse mit Wendemöglichkeit
Nutzung der Straße:	Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung
Himmelsrichtung:	Ost-West Orientierung, Eingang vom Norden.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine
Zuschnitt:	Eckgrundstück, rechteckig, ca. 31 m breit, 26 m tief
Grundstücksgröße:	800 m ²
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Peine, Fachdienst Umwelt besteht kein Altlastenverdacht. Eine Aussage über einen Kampfmittelverdacht kann nicht getroffen werden, da aufgrund langer Bearbeitungszeit diese nicht abgefragt wurden. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Wohnhaus mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten. 2-geschossig, unterkellert, mit flach geneigtem Dach, Tiefgarage und Personenaufzug
Baujahr:	Nach Bauakte 2017
Wohnung 1 EG rechts:	3-Zimmer, WC, Bad, Abstellraum, rd. 89 m ² Wohnfläche
Wohnung 2 EG links:	3 Zimmer, WC, Bad, Abstellraum, rd. 89 m ² Wohnfläche
Wohnung 3 OG:	4,5 Zimmer, Gäste-Bad, Bad, Ankleide, Abstellraum, rd. 150 m ² Wohnfl.
Gesamtnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer modellbezogen 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 5 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 65 Jahre

2.2.1 Rohbau

Keller:	Mauerwerk, KS und Poroton, Gründung Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, umlaufend Putz, Fenster abgesetzt, WDV-System
Decken:	KG (isoliert) – EG Stahlbeton, OG Holzbalken wärmegeklämt
Dach:	25 ° Walmdach, Holzdachstuhl, umlaufend Dachüberstand, begehbar
Dachbekleidung:	Tondachziegel auf Lattung und Folie
Fenster:	Kunststoff, isolierverglast, mit Sprossen, Rollläden, Fliegengitter, teilweise mit Rundbogen / Modellfenster
Türen:	Holz, glatt und Stil, leicht gehobene Qualität
Hauseingangstür:	Mit Glaseinsatz und Seitenteilen, Briefkastenanlage, Gegensprechanlage und Kamera
Treppen:	Beton, KG - OG Steinzeugbelag,

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser:	Buderus-Gas-Brennwert-Wandgerät mit sep. Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten

2.3 Ausbau

Fußböden:	KG wasserfester Anstrich, Flure EG-OG Steinzeug, WE EG Fliesen, Steinzeug; WE OG Fliesen, Steinzeug, Parkett, PVC
Innenwände:	Mauerwerk, Bad Fliesen, Tapete, farblicher Anstrich
Decken:	Tapete mit hellem Anstrich
Elektroausstattung:	gehoben, KG Ladebox E-Auto, Kamerasystem
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	Mit Dusche und Wanne, Handtuchheizkörper, Keramik, leicht gehoben
Sonstiges:	innenliegender Personenaufzug über 3 Etagen (Schindler) Sektionaltor Tiefgarage, Klimaanlage OG

2.4 Außenanlagen

Zufahrt:	3 PKW-Außenstellplätze, Tiefgarageneinfahrt
Zugang/Terrassen:	von der Straße und umlaufend am Gebäude. Terrassen/Garten erhöht
Bewuchs:	Büsche, Sträucher, Rasen
Einfriedung:	umlaufend Stabzaun, zur Straße befestigte Betonabstützung / Stabzaun
Bodenbelag:	PKW-EP Rasenstein, Zugang kleinf. Betonstein, Tiefgarage Betonplatten

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Kein Energieausweis. Aufgrund der Baugenehmigung 2017, als auch der vorgefundenen Ausstattungen kann unterstellt werden, dass die heutigen Anforderungen überwiegend erfüllt sind.
-----------	---

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung:	EG - OG Raumaufteilung mit durchschnittlicher Belichtung und Querlüftung KG / Tiefgarage mit begrenzter PKW-Wendemöglichkeit
Lichte Höhen:	KG / EG / OG : rd. 2,45 m / 2,55 m / 2,55 m
Modernisierungen:	Seit Fertigstellung keine
Zustand:	Visuell regelmäßig instandgehalten, guter Allgemeinzustand. Allgemeine Gebrauchsspuren im Rahmen der Nutzung
Baumängel/Schäden:	teilweise Bewegungsrisse Putzverbindung Wand / Fahrstuhlschacht

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Bortfeld, Blatt 1711
Auszug vom 14.09.2022, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Abteilung II

Rechte, Belastungen: Lfd. Nr. 1 gelöscht
Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (24 K 35/22). Eingetragen am 14.09.2022.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 und Nr. 2 können für den Zweck der Wertermittlung als wertneutral eingestuft werden.

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

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

3.2 Verwaltung, Verträge

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind vermietet. Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet und die Wohnung im Obergeschoss durch diese bewohnt.

Entsprechend den vorliegenden Mietverträgen der Wohnungen im Erdgeschoss ist folgendes vereinbart:

Wohnung EG rechts (WE 1)

3,5 Zimmer, 2 WC, 1 Küche, Wohnflur, 1 Bad,
1 Diele, 2 Duschen, 1 KG-Raum inkl. WM-Anschluss,
1 Stellplatz links vor dem Gebäude, Terrasse

- Befristet ab 01.03.2019 bis 31.03.2029
- Restlaufzeit Staffel 6 Jahre
- Staffelmiete jährl. Erhöhung um 2 %
- 01.03.22 – 28.02.23 = NKM 936 €
- Nebenkostenvorauszahlung 200 €
- Mietkaution 2.500 €

Wohnung EG links (WE 2)

wie WE 1,
1 Stellplatz rechts vor dem Gebäude,
Terrasse

- Befristet ab 01.10.2021 bis 30.09.2032
- Restlaufzeit Staffel 9 Jahre
- Staffelmiete jährl. Erhöhung um 2 %
- 01.10.2022 – 01.10.2023 = NKM 936 €
- Nebenkostenvorauszahlung 200 €
- Mietkaution 2.500 €

- Markisen sind im Eigentum des Mieters
- Zustimmung des Vermieters bei Drittverwendung oder Untervermietung
- Kündigung des Mieters nach gesetzlichen Bestimmungen
- Reparaturen bis 100 €, max. jährlich 8 % der JNM werden vom Mieter getragen
- Es besteht eine Hausordnung

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 23, Lange Straße West“ vom 11.03.2015. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1-geschossige Bebauung (I), Einzel- u. Doppelhäuser (E/D)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Grundstücksmindestgröße und Baugrenzen

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Peine vom 19.12.2022 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Gemeinde Wendeburg ist kein Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

Die Erschließung erfolgte als erstmalige Maßnahme über den Bauträger und wurde über die Grundstückskäufe direkt abgerechnet. Der Endausbau ist durchgeführt.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

Wasserschutz, Naturschutz

Nein, Allgemeines Wohngebiet

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Landkreis Peine, mit jährlich durchschnittlich 190 weiterverkauften Ein- bis Zweifamilienhäusern, eine stabile Nachfrage mit einer bis etwa Juni 2022 anhaltenden Preisdynamik. Das Wohnhaus befindet sich mit ansprechender Architektur und 3 getrennten Wohnungen im abgeschlossenen Neubaugebiet.

Es verfügt über heutige technische Vorstellungen und Anforderungen an die Ausstattungen, als auch energetischen Eigenschaften. Das Gebäude verfügt zusätzlich über eine Tiefgarage. Durch einen Personenaufzug sind alle 3 Etagen barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrasse mit Gartenteil, das Obergeschoss über 2 Balkone.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Das Objekt ist durch die Ecklage einsehbar. Es bestehen Zeitmietverträge für die 2 Wohnungen im Erdgeschoss.

Umbaumaßnahmen für eine Weiterverwendung zur Selbstnutzung ist mit einem höheren Aufwand verbunden.

Chancen

Aufgrund der Lage, Größe und Zimmeranzahl ist ein Verkauf grundsätzlich gegeben und die Wohnungen im Erdgeschoss zur Vermietung geeignet.

Risiken

Aufgrund Personenaufzugs und Tiefgarageneinfahrt bestehen erhöhte Risiken in der Instandhaltung.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Wohnnutzung und Lage kann von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem leicht gehobenen Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen, jedoch durch die individuelle Aufteilung mit 3 Wohneinheiten, ist mit einer eingeschränkten Käufergruppe und mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichend vergleichbaren Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist mit vermietbaren Wohnungen konzipiert, für einen Kauf ist daher der Ertragswert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig, Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf) 150 €/m², Erhebungsstichtag 01.01.2022.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Auf eine weitere zeitliche Anpassung kann aufgrund des aktuell konsolidierenden Immobilienmarktes verzichtet werden.

Berechnung:

$$\text{Bodenwert Flurstück 604/8: } 800 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$$

5.3 Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens sind alle erzielten Einnahmen, wobei geprüft wird, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind.

Die Einnahmen (Rohertrag) werden anschließend um die Bewirtschaftungskosten gekürzt (Reinertrag). Der so verminderte Reinertrag wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert, der sich auf Grund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten gegenüber dem Bewertungsobjekt mit vergleichbar genutzten Objekten u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

5.3.1 Erzielte Mieten, Marktmieten und marktüblicher Mietansatz

Das Objekt wird durch die Eigentümer genutzt, zusätzlich liegen 2 Mietverträge vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten Raum Wendeburg mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen, Neubau und Neuvermietung, mit rd. 80 - 90 m² Wohnfläche, Terrasse und Gartenteil, liegen je nach Ausstattung, innerhalb einer Spanne zwischen 9,00 €/m² - 10,00 €/m². Wohnungen ab 100 m² je nach Lage zwischen 8,50 – 10,50 €/m². Für Stellplätze werden örtlich allgemein rd. 30 – 40 €, für Garageneinstellplätze 50 – 60 € erzielt.

Der Wert deckt sich mit den vorliegenden Mietverträgen, die bereits jeweils auch einen PKW-Einstellplatz beinhalten.

Aufgrund der Lage, Baujahres und vorgefundenen Ausstattungen halte ich daher einen durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmietansatz für die Wohnungen im Erdgeschoss anteilig mit 10,12 €/m² zzgl. 36 € für den Stellplatz für nachvollziehbar. Auf die Staffelmiete wird kein weiterer Bezug genommen, da diese mit jährlich 2 % noch im Rahmen üblicher Preisanpassungen liegt, die bereits im Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt sind und zum anderen, da die Mieter gegenüber dem Vermieter eine gesetzliche Kündigungsfrist haben.

Der Ansatz der Wohnung im Obergeschoss kann ebenfalls mit 10 €/m² erfolgen und die PKW-Einstellplätze in der Tiefgarage, aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten, mit je 50 €/Monat.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Peine, Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht 2022, sowie nach eigenen Erfahrungsansätzen mit vergleichbaren Objekten gewählt (§19 Abs.2 ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

Aufgrund der erhöhten Wartungskosten durch einen Personenaufzug und der Tiefgarage werden die Instandhaltungskosten um 0,50 €/m² angepasst.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der aktuelle Liegenschaftszinssatz wird seitens des Gutachterausschusses Landkreis Peine, 1-2 Familienhäuser im gesamten Landkreis mit 2,6 % veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich vergleichbare Liegenschaftszinssätze für ähnliche Objekte mit höheren Mieten, längerer Laufzeit, Ausstattung und Restnutzungsdauer über 50 Jahren, jedoch regelmäßig oberhalb dieser Spanne. Aufgrund Lage, abweichenden Wohneinheiten, der erzielten Nettokaltmiete, aber auch aufgrund der Ausstattungen, ist von einem überdurchschnittlichen immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein modellkonformer Liegenschaftszinssatz mit 3,5 % nachvollziehbar und angemessen.

5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes. Das Gebäude stammt aus dem Ursprung 2017. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 2 (zu § 12, Absatz 5, Satz 1) der ImmoWertV für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt rein rechnerisch die Restnutzungsdauer 65 Jahre. Modernisierungen sind bisher nicht erfolgt.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2022 + 65 - 70) = 2017$.

5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

Die Lagemerkmale sind in den Bodenrichtwerten und laufenden Reparaturen / Instandsetzungen, als auch übliche Renovierungen in den Kosten für eine ordnungsgemäße Instandhaltung, sowie der allgemeine Zustand und Ausstattungen im gewöhnlichen Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht vorzunehmen.

5.4 Berechnungen

Eigene Berechnungen:

Die nachstehenden Berechnungen wurden aus den vorliegenden Grundrissen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV), sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet. Zur weiteren Verwendung ist ein genaues Aufmaß anzuraten.

Wohnung EG links:	Kind	12,232 m ²	
	Eltern	13,566 m ²	
	Wohn/Essen	32,921 m ²	
	Küche	8,420 m ²	
	Diele	6,459 m ²	
	Bad	6,194 m ²	
	WC	3,133 m ²	
	<u>Abstellraum</u>	<u>3,442 m²</u>	<u>= 86,367 ./ 2,591 (3 % Putz) = 83,776 m²</u>
	+ Terrasse ca. 4,50m x 2,50m =	11,25 m ² x 0,50	= <u>5,625 m²</u>
			rd. 89,000 m ²

Wohnung EG rechts:	Kind	12,117 m ²	
	Eltern	13,546 m ²	
	Wohn/Essen	32,921 m ²	
	Küche	8,420 m ²	
	Diele	6,459 m ²	
	Bad	6,185 m ²	
	WC	3,111 m ²	
	<u>Abstellraum</u>	<u>3,442 m²</u>	<u>= 86,201 ./ 2,586 (3 % Putz) = 83,615 m²</u>
	+ Terrasse ca. 4,50m x 2,50m =	11,25 m ² x 0,50	= <u>5,625 m²</u>
			rd. 89,000 m ²

Wohnung OG:	Gäste	10,249 m ²	
	Eltern	14,052 m ²	
	Ankleide	8,478 m ²	
	Wohn/Essen	72,346 m ²	
	Küche	9,547 m ²	
	Diele	5,438 m ²	
	Bad 1	5,649 m ²	
	Bad 2	11,790 m ²	
	<u>Abstellraum</u>	<u>2,701 m²</u>	<u>= 140,250 ./ 4,207 (3 % Putz) = 136,043 m²</u>
	+ Terrasse 1 ca. 10,27m x 1,80m =	18,47 m ² x 0,25	= <u>4,621 m²</u>
	+ Terrasse 2 ca. 10,74m x 3,64m =	39,09 m ² x 0,25	= <u>9,773 m²</u>
			rd. 150,000 m ²

Wohnfläche: Erdgeschoss Gesamt rd. 178 m² (WE 1 + 2 je ca. 89 m²)
Obergeschoss Gesamt rd. 150 m²
rd. 328 m²

Nutzflächen KG: rd. 57m² + 26m² Motorräder + 4 PKW-EP rd. 52m² = rd. 135 m²

Rohrertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 1	89,0 m ²	10,12 €/m ²	900 €	10.800 €
PKW-Stellplatz	1 VE	36,00 €/EP	36 €	432 €
Wohnung Nr. 2	89,0 m ²	10,12 €/m ²	900 €	10.800 €
PKW-Stellplatz	1 VE	36,00 €/EP	36 €	432 €
Wohnung Nr. 3	150,0 m ²	10,00 €/m ²	1.500 €	18.000 €
Tiefgarage	4 VE	50,00 €/EP	200 €	2.400 €
			gesamt	42.864 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	298 €/VE	x	3 VE =	894 €
Verwaltung EP + TG	39 €/VE	x	6 VE =	234 €
Instandhaltung Wohnen	12,20 €/m ²	x	328 m ² =	4.002 €
Instandhaltung TG	88 €/VE	x	4 VE =	352 €
Mietausfall	2 %	x	42.864 € =	857 €
				6.339 €

14,8 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert

Stichtag 23. November 2022

1.	Rohrertrag			42.864 €
2.	Bewirtschaftungskosten	14,8 %	-	6.339 €
3.	Reinertrag			36.525 €
4.	Bodenwertanteil	120.000 €		
5.	Liegenschaftszinssatz	3,5 %		
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		-	4.200 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen			32.325 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	65 Jahre		
9.	Liegenschaftszinssatz	3,5 %		
10.	Kapitalisierungsfaktor (32.325 x 25,52)	25,52		
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen			824.934 €
12.	Bodenwert		+	120.000 €
13.	vorläufiger Ertragswert			944.934 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/-	0 €
15.	Ertragswert			944.934 €
		rd.		<u>945.000 €</u>

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 945.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung und Vermietung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Georgsgarten 7, 38176 Wendeburg-Bortfeld beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23. November 2022

945.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Die recherchierten Angebote, mit rd. 220 - 285 m² Wohnfläche im Umkreis bis 5 km liegen innerhalb einer Spanne zwischen 680.000 € bis 850.000 €. Die Angebote haben jedoch abweichende Baujahre und Ausstattungen. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für den Landkreis Peine, 1-2 Familienhäuser Wendeburg, in Braunschweig, Baujahr 2015, Bodenrichtwert 150 €/m², Wohnfläche \geq 220 m² einen durchschnittlichen Wert mit 2.710 €/m². Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 890.000 € (328 x 2.710).

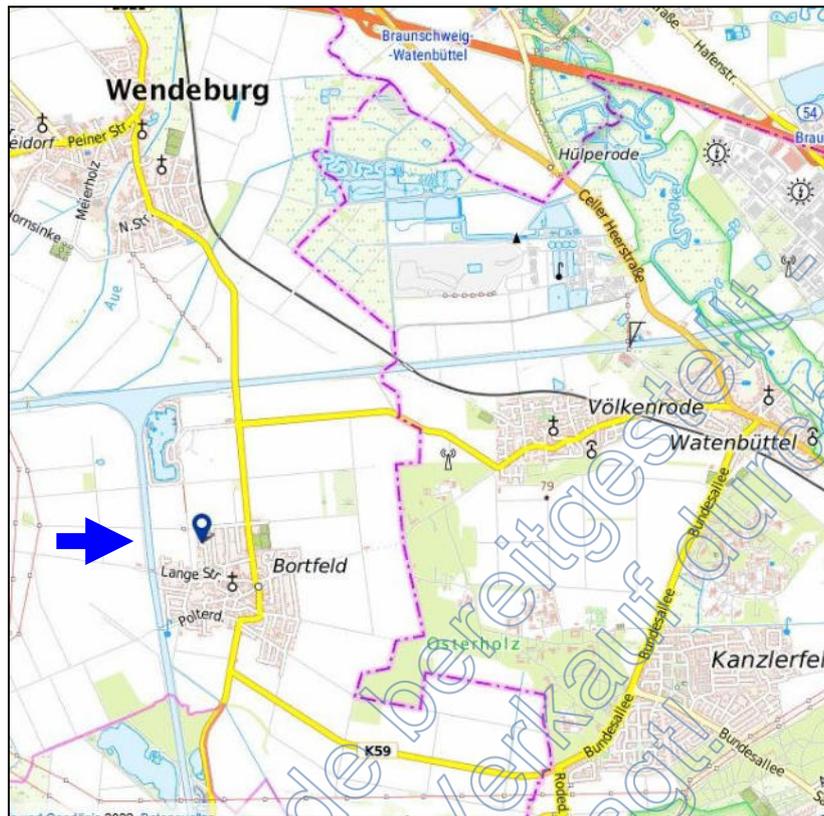
Der ermittelte marktübliche Marktwert beträgt rd. 945.000 € und liegt oberhalb der ermittelten Spannen. Das ist u.a. durch die vorgefundene Ausstattung und Mehrausstattung, als auch durch den Personenaufzug und die Tiefgarage begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 28.12.2022

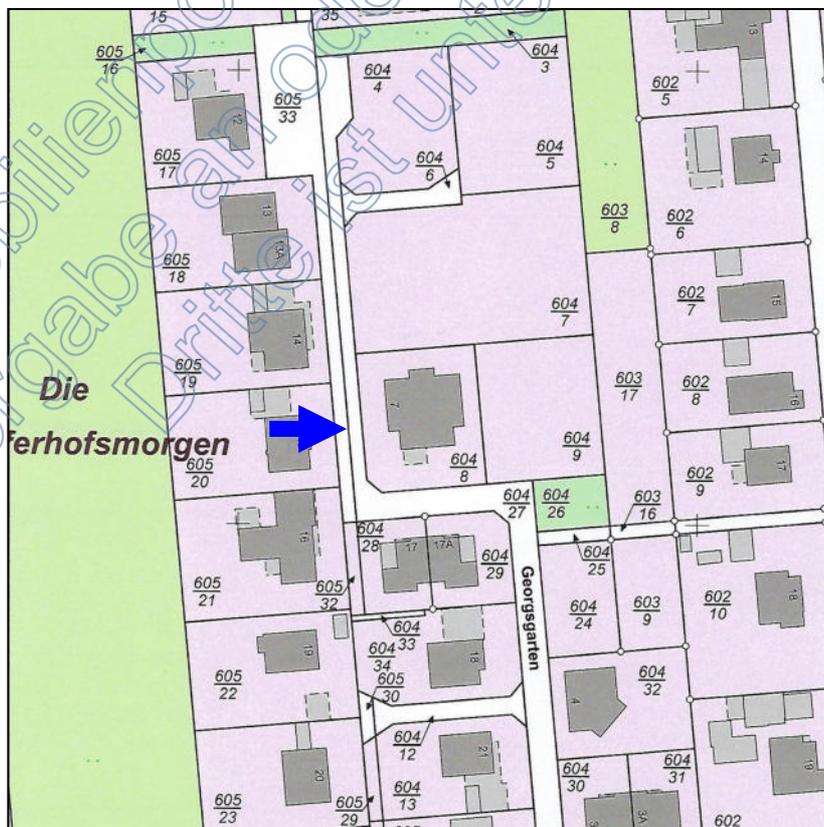
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



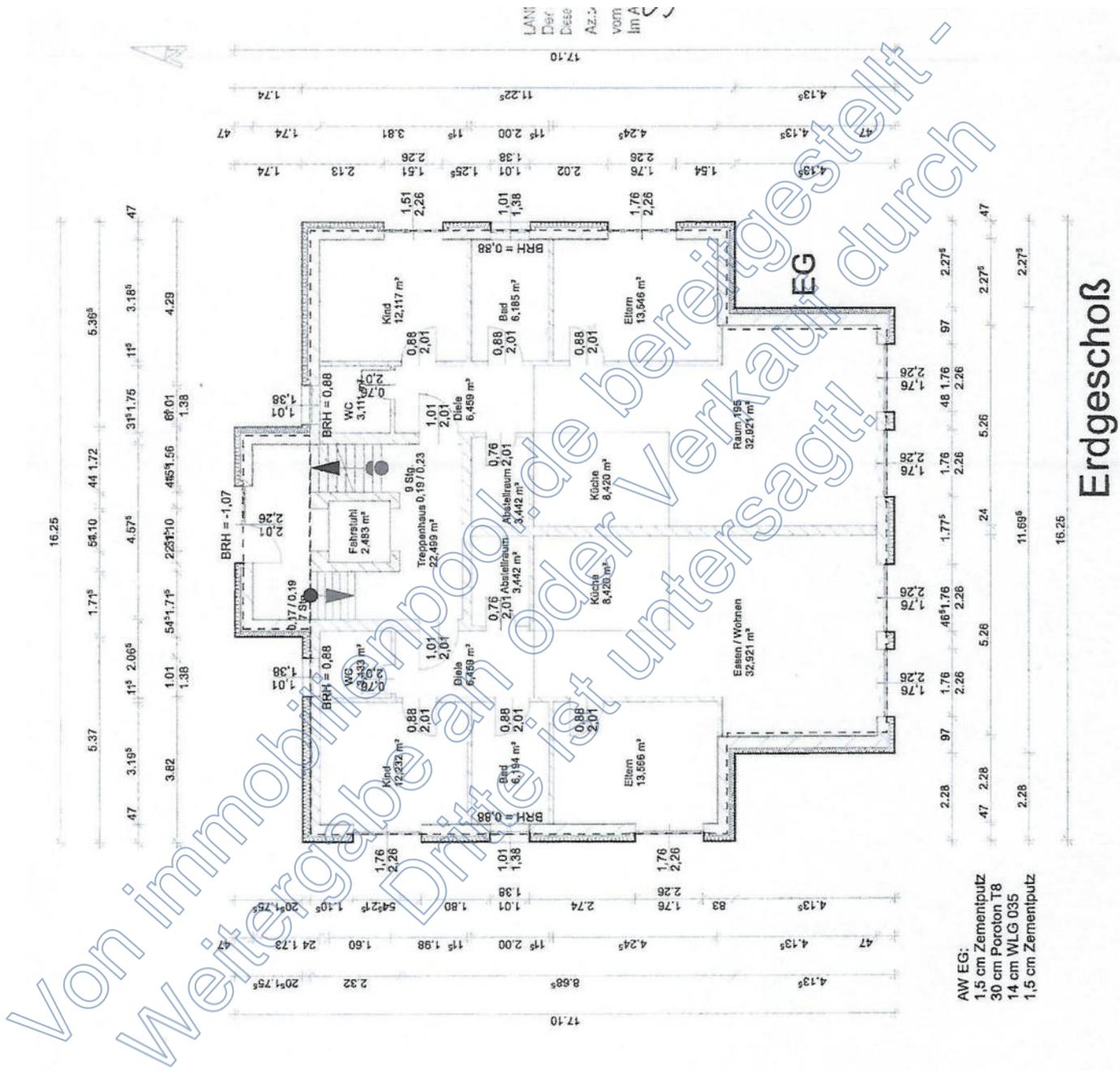
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022
 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

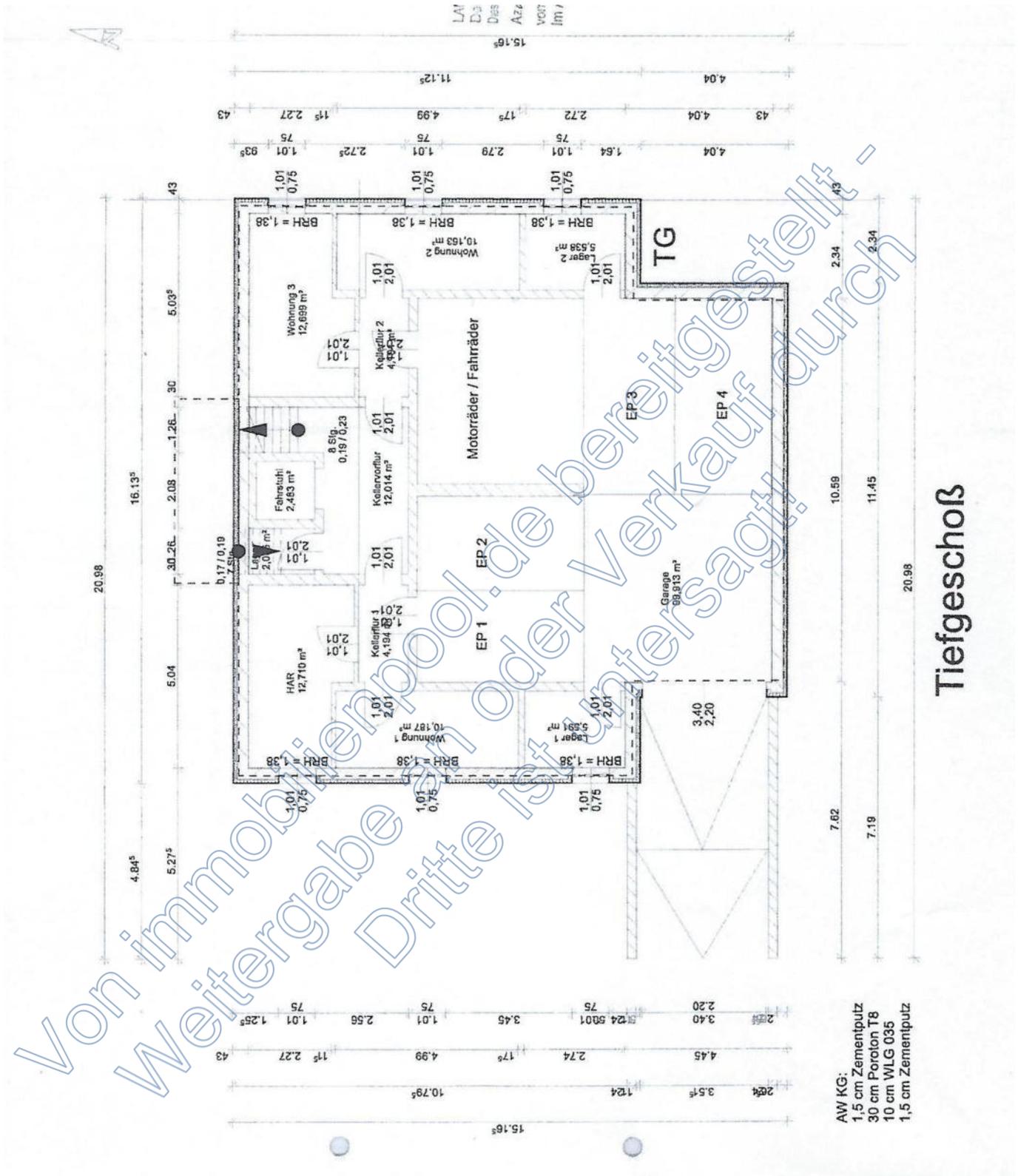




AW EG:
 1,5 cm Zementputz
 30 cm Porolon T8
 14 cm WLG 035
 1,5 cm Zementputz

Erdgeschoss

Quelle: Bauakte Eigentümer, Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabgerecht-



Tiefgeschoss

- AW KG:
 1,5 cm Zementputz
 30 cm Porolon T8
 10 cm WLG 035
 1,5 cm Zementputz

Quelle: Bauakte Eigentümer, Grundriss Kellergeschoss -nicht maßstabgerecht-



Ansicht Georgsgarten 7 Südost



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage Westen



Ansicht Westen / Einstellplätze



Fassade Osten beispielhaft



Zugang zum Hauseingang Norden



Hauseingang



Tiefgarage



Einstellplätze Tiefgarage beispielhaft



Flure KG beispielhaft



Treppenhaus KG – OG beispielhaft



Aufzug KG – OG



Türen / Böden Wohnungen EG
beispielhaft



Wohnen / Diele OG beispielhaft



Türen / Böden OG beispielhaft



Duschen Sanitärbereiche



Zugang Dachboden



Dachboden beispielhaft



Balkon OG Süden beispielhaft