

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 - 2906

GUTACHTEN

über den Marktwert



5-Zimmer Eigentumswohnung, Erdgeschoss auf Resthof
Mühlenstraße 39, 38176 Wendeburg-Zweidorf

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.Juni 2022 rd.

285.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer ursprünglichen Scheune mit 3 Wohneinheiten auf Eigentumsgrundstück. Der Wohnung sind 2 PKW-Stellplätze zugewiesen.

Das Gebäude wird regelmäßig instandgehalten, heutige energetische Anforderungen werden jedoch nicht mehr vollständig erfüllt.

Die Wohnung ist durchschnittlich ausgestattet und nicht vermietet. Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf.

Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag 29. Juni 2022

Qualitätstichtag 29. Juni 2022

Baujahr (Ursprung) unbekannt

Bauweise Konventionell, Satteldach

Zimmeranzahl Wohnung Nr. 1 5 zzgl. Flur, Küche, 2 Bäder

Wohnfläche ca. 143 m²

Nutzfläche Nr. 1 Sondernutzung Terrasse, EP

Ertragswert

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 35 Jahre

Abschlag Instandsetzungen Dach und Bad 2 pauschal 35.000 €

anteiliger Bodenwert (BRW 175 €/m², 1.119 m²) 65.405 €

jährlicher Rohertrag (ROE) 13.728 €

jährlicher Reinertrag (RE) 11.546 €

vorläufiger Ertragswert lastenfrei rd. 320.000 €

marktkonformer Ertragswert lastenfrei rd. 285.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei 285.000 €

Marktwert / Wohnfläche 1.993 €/m²

Rohertragsfaktor (285.000 ./ 13.728) 20,7

Belastungen in Abteilung II

Wert der Belastung

- lfd. Nr. 1	Wegerecht	ohne Wertansatz
- lfd. Nr. 2	Versorgungsleitungsrecht	ohne Wertansatz
- lfd. Nr. 3-5	gelöscht	---
- lfd. Nr. 4	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.....	12
3.3	Städtebaurecht.....	13
3.4	Baulasten.....	13
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	14
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	14
4	Analyse und Beurteilung.....	15
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	15
4.2	Risikoeinschätzung.....	15
5	Wertermittlung.....	16
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
5.2	Bodenwertermittlung.....	16
5.3	Ertragswertverfahren.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	20
6.1	Vergleichsdaten.....	20

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 21 - 27
S. 28 - 31

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt Eigentumswohnung Nr. 1, Erdgeschoss links

Objektadresse Mühlenstraße 39
38176 Wendeburg-Zweidorf

Teileigentumsgrundbuch von Blatt Zweidorf
578

334/ 1.000 Miteigentumsanteil:

Gemarkung Zweidorf
Flur 9

Flurstück, Größe 122/12 , 1.119 m²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Braunschweig
An der Martinikirche 8
38100 Braunschweig

Auftragsdatum 03.06.2022

Inhalt des Auftrags Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d.
§ 194 BauGB des Grundbesitzes

Zweck für gerichtliche Zwecke in der
Zwangsversteigerungssache

Wertermittlungstichtag 29.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag 29.06.2022

Tag der Ortsbesichtigung 29.06.2022

Besichtigt Außen, Flur, Wohnung Nr. 1

Teilnehmer der Ortsbesichtigung ☐ Sachverständiger
☐ Miteigentümer Herr 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.
- Die Nutzung der Wohnung erfolgt über die Eigentümer. Als Hausverwaltung ist nach Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
 - Durch die Hausverwaltung wurden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die anteilige Höhe des monatlichen Hausgelds beträgt für das Jahr 2022 rd. 254 €. In dem Hausgeld sind auch Heizkosten sowie Instandhaltungsrücklagen enthalten.
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- Nein, ein Gewerbebetrieb wird für die Wohnung bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?
- Nein, es wurden keine Maschinen und Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- Nein, es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Die Besichtigung erfolgte im Rahmen der Besichtigung 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 liegen Eintragungen vor.
- f) liegt ein Energiepass vor?
- Ja, ein Energieverbrauchsausweis (EnEV), Stufe „D“, gültig bis 31.01.2029, liegt vor.
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?
- Das Flurstück wird nicht als altlastenverdächtige Fläche 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 Teileigentumsgrundbuchblatt 578, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Einsicht in die Teilungserklärungen
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2022 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2021, 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 Braunschweig 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 Kostenangaben. 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 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 im Ortsteil Zweidorf, nordwestlich vom Zentrum, in einfacher Wohnlage an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Braunschweiger Straße zur B 214 und A2.
Erholungsflächen:	Auebad, Zweidorfer Holz
Straßenausbau:	Straße gepflastert, beidseitig durchgehend Gehwege, einseitig beleuchtet.
Nutzung der Straße:	Gemeingebrauch und landwirtschaftliche Nutzung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung
Himmelsrichtung:	Süd Orientierung, Eingang vom Norden.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine.
Zuschnitt:	unregelmäßig, zur Straße ca. 27 m breit, bis 50 m tief
Grundstücksgröße:	1.119 m ² , grenzbebaut
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Peine, Fachdienst Umwelt besteht kein Altlastenverdacht, jedoch wurde das Objekt ursprünglich landwirtschaftlich genutzt, der Verunreinigungen des Bodens nicht völlig ausschließt.

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:	Ursprünglich landwirtschaftliches Gebäude und Scheune 2-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert. Grenzbebauung, Mauerwerk mit Fachwerkverbund, Satteldach
Baujahr:	unbekannt, vor 1950, Umbau etwa 1978. Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 1983
WE Nr. 1, EG links:	ursprünglich Büro mit Ausstellung, Umbau Wohnen nach Bauakte 1990, 5-Zimmer, nach Teilungserklärung 143,22 m ² Nutz-/Wohnfläche
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 70 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

2.2.1 Rohbau

Gründung:	unbekannt, vermutlich Sandstein, Bodenplatte unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk mit Teilfachwerk
Decken:	unbekannt
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dämmung unbekannt (nicht zugänglich) umlaufend Dachüberstand, Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Tondachziegel auf Lattung
Fenster:	Holz u. Kunststoff, isolierverglast, Baujahr ca. 1978-1980 und 2003
Türen:	Holz mit Holzzargen, teilweise Profilleisten
Hauseingangstür:	mit Glaseinsatz

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung
Heizung/Warmwasser:	Gemeinschaftliche Öl-Zentralheizung, nach Unterlagen Bj. 1994

2.3 Ausbau

Fußböden:	verlegte Steinplatten, Fliesen, Laminat, PVC, Textil
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Sichtfachwerk und Sichtmauerwerk, gestrichen. Bad Fliesen, Tapete mit hellem Anstrich
Decken:	abgehängt, hell gestrichen, Vorraum Sichtbalken
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, ca. 1978-1980
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	Duschbad: Dusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Keramik, Standard Bad: Rohinstallation, Waschtisch, Stand-WC, Keramik, Standard
Küche:	kein Restwert
Sonstiges:	Kamin Vorraum, teilüberdachte Terrasse Osten

2.4 Außenanlagen

Zufahrten:	über gemeinsame Einfahrt Mühlenstraße
Innenhof:	abschnittsweise kleinformatige Betonsteine
Bewuchs:	Laub- und Nadelbäume, Büsche und Sträucher
Einfriedung:	Steinmauer straßenseitig Nord und West
Bodenbelag:	Zufahrt und Zugang Betonsteine, Innenhof befahrbar

2.5 Energieausweis

Gebäude:	Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung, gültig bis 31.01.2029 mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 104 kWh/(m²a). Der Energieausweis hat damit die Stufe "D". Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht erfüllt werden und Modernisierungen zu empfehlen sind.
----------	---

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Innenwände teilweise baujahrestypische Putz- und Farbabplatzungen durch aufsteigende Feuchtigkeit. Gebäude sonst übliche Gebrauchsspuren, visuell regelmäßig instandgehalten, baujahresgemäßer Allgemeinzustand. Bad 2 mit unvollständigem Umbau. Es fehlen teilweise Objekte, Anschlüsse, als auch Wand und Bodenfliesen/Belag
Grundrisslösung WE 1:	Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	EG- 2,40 m – 2,50 m
Modernisierungen:	Wohnung: letzte ca. 2003 im Rahmen der Instandhaltung
Zustand:	Wohnräume mit Renovierungsbedarf

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Teileigentumsgrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Zweidorf, Blatt 578
Auszug vom 09.06.2022, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Bestandsverzeichnis: Nutzungsregelung einer Grundstücksfläche im Südwesten des Grundstücks und Sondernutzungsregelungen Schuppen, Spitzboden, Terrassen, Brunnen, Treppenaufgang

Abteilung II

Rechte, Belastungen:	Lfd. Nr. 1	Wegerecht am Flurstück 122/12 für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 122/11 -Band 13 Blatt 551- unter Bezug auf die Bewilligung vom 11.08.1978/ 29.02.1979 gleichrangig mit dem Recht unter Abt. II, Nr. 2. Eingetragen am 23.05.1979
	Lfd. Nr. 2	Versorgungsleitungsrecht am Flurstück 122/12 für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 122/11 -Band 13 Blatt 551- unter Bezug auf die Bewilligung vom 11.08.1978/29.02.1979 gleichrangig mit dem Recht unter Abt. II, Nr. 1. Eingetragen am 23.05.1979
	Lfd. Nr. 3-5	gelöscht
	Lfd. Nr. 6	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (Eingetragen am 11.05.2022

Die Eintragungen im Bestandsverzeichnis bzgl. der Nutzungsregelung im Südwesten des Grundstücks, als auch die lfd. Nr. 1 und 2 dienen der allgemeinen Versorgung und erreichen des grenzbebauten Nachbargebäude Nr. 39A. Die Einschränkungen befinden sich außerhalb des Einflussbereichs der Eigentumswohnung und können, wie auch die lfd. Nr. 6, für den Zweck der Wertermittlung der Wohnung 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.

Anmerkung

Nach Unterlagen des Bauamts der Gemeinde Wendeburg wurde der Miteigentumsanteil Nr. 1 ursprünglich als Ausstellungshalle genutzt und nachträglich mit einer Baugenehmigung, als Wohnung/Wohnraum umgenutzt. Das ist in der Ergänzung der Teilungserklärung, Urk. 284/1983 vom 01.08.1983 unter § 1, auch so gestattet.

Es ist anzuraten, das Grundbuchblatt entsprechend der Wohnnutzung als ein Wohnungseigentumsgrundbuch zu korrigieren.

3.2 Verwaltung, Verträge

Die Wohnung wird durch die Eigentümer und das Objekt über eine Hausverwaltung verwaltet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung Urk. 255/1983 Notar Dr. , BS, am 30.06.1983 nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt 3 Miteigentumsanteilen aufgeteilt und am 01.08.1983 unter Urk. 284/1983, Notar Dr.

, BS u.a. mit Korrekturen sowie Nutzungsregelungen zugunsten des Anteils der Nr. 2 und der Nutzungsänderungsmöglichkeit für den Anteil Nr. 1 ergänzt.

Am 11.04.1990 wurde in der Urk. 69/1990, Notar , BS die Teilungserklärung nochmals um weitere Regelungen erweitert:

- Ziff. IV der Teilungserklärung, das Einräumen von Vorkaufsrechten gegenüber Miteigentümern, wird ersatzlos gestrichen.
- Der Schuppen im westlichen Teil des Grundstücks wird dem Anteil Nr. 2 zu 2/3 und dem Anteil Nr. 3 zu 1/3 als Sondernutzungsfläche zugeteilt.
- Der Spitzboden liegt innerhalb der Sondernutzung der Nr. 2 + 3, je oberhalb der Aufteilung. Das ziehen einer Trennwand ist zulässig.
- Die Terrasse an der Erdgeschoss Ostseite und Brunnen liegt im Sondernutzungsrecht Anteil Nr. 1. Wasserentnahmen der Anteile 2 + 3 sind jedoch zu gestatten.
- Der Treppenaufgang zur Wohnung Nr. 3 mit der Terrasse stehen im Sondernutzungsrecht des Anteils Nr. 3.

Für das Bewertungsobjekt beträgt der Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss 334/1.000 mit 143,22 m² Wohn- und Nutzfläche.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören Grundstück, Gebäude, Gänge und Nebenräume die außerhalb der Sondernutzungsregelungen stehen.

U.a. bestehen folgende Regelungen:

- Das Verwaltungsvermögen ist Gemeinschaftseigentum
- Die Räume dürfen zu Wohnzwecken, als Galerie und/oder Ausstellungsfläche genutzt werden. Andere gewerbliche Nutzungen benötigen das Einverständnis der Miteigentümer.
- Auf den gemeinschaftlichen PKW-Stellflächen im Innenhof dürfen keine gewerblichen Fahrzeuge abgestellt werden.
- Instandsetzungen an Glas, Fenster und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn Sie im Gemeinschaftseigentum stehen, obliegen den jeweiligen Eigentümer.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Nach vorliegenden Wirtschaftsplan 2022 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung 254 €. Das entspricht rd. 3.048 € jährlich, in dem Heizung und Warmwasserkosten in anteiliger Höhe von 1.333 €, als auch eine Instandhaltungsrücklage mit 200 € enthalten sind.

Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt wird zum 30.06.2022 mit 9.225,48 € ausgewiesen. Der ideelle Anteil der Wohnung Nr. 1 beträgt daran rd. 3.081 €.

Nach dem vorliegenden Protokoll aus 2008 unter Top 5 werden PKW-Einstellplätze zugeordnet:
Für die Nr. 1 - 1 x unter der Birke vor dem eigenen Eingang und
- 1 x im linken Bereich des Innenhofs.

Neben kleinen Reparaturen und Instandhaltungen sieht ein Beschluss aus 2014 die Teilsanierung des Daches über den Wohneinheiten Nr. 1 und 3 vor. Da die Nr. 2 bereits den Teil des zugehörigen westlichen Dachteils auf eigene Kosten durchgeführt hat, tragen lt. Beschluss die Eigentümer der Einheiten Nr. 1 und 3 die Kosten der restlichen Dachfläche allein. Ein Kostenvoranschlag in Höhe von rd. 65.000 € liegt der Hausverwaltung vor.

Die Dachsanierung wurde bereits mehrmals verschoben und übersteigt die vorhandene Instandhaltungsrücklage. Es wird unterstellt, dass die Sanierung zum Substanzerhalt nun erforderlich ist und mit einer zeitnahen Sonderumlage gerechnet werden muss.

Weitere Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen nicht vor. Eventuelle Beschlüsse der Eigentümerversammlungen, die wertbeeinflussend sein können, bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Flurstück befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben werden hier nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. es muss sich in die Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

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 Bauordnungsamt Landkreis Peine vom 12.07.2022 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:

Unter Baulastenblatt Nr. 44 eine Grenzabstandsbaulast des Flurstücks 122/9 zugunsten des Bewertungsgrundstücks 122/10 (westliche Grundstücksgrenze).

Unter Baulastenblatt Nr. 55 eine Grenzabstandsbaulast des Flurstücks 121/8, 121/16 und 122/8 zugunsten des Bewertungsgrundstücks 122/10 (südliche Grundstücksgrenze).

Unter Baulastenblatt Nr. 63 eine Vereinigungsbaulast des Flurstücks 122/11 (Haus-Nr. 39a) mit dem Bewertungsgrundstücks 122/12 (Haus Nr. 39).

Die Baulasten dienen dem öffentlichen Baurecht und beeinflussen nicht den Wert des Bewertungsgrundstücks sowie der Eigentumswohnung und werden als wertneutral eingestuft.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Nach Auskunft der Gemeinde Wendeburg bestehen keine offenen Forderungen mit Bezug zu Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträgen. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

kein Denkmalschutz.

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Umland von Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnraum mit einer bisher anhaltenden Preisdynamik. In nachgefragten Lagen und neuwertigen Bauobjekten sind jährliche Preissteigerungen mit bis zu + 8 % - + 12 %, in Spitzenlagen sogar höher, erfolgt. Die Wohnung ist als 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Ortslage konzipiert, barrierefrei im Erdgeschoss mit Kamin, Terrasse ausgestattet, sowie 2 PKW-Einstellplätze zugeordnet.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Das Gebäude erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen. Es besteht erhöhter Sanierungsbedarf am Dach, die Instandhaltungsrücklagen sind für größere Instandsetzungen nicht ausreichend. Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Chancen

Aufgrund der Lage, Größe und Anzahl der Räume ist ein Verkauf grundsätzlich gegeben und die Wohnung sowohl zur Vermietung als auch Eigennutzung geeignet.

Risiken

Aufgrund angedachter Dachsanierung und zukünftiger energetischen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bestehen Risiken mit Bezug zur Höhe von Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

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 durchschnittlichen Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

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 neben einer Eigennutzung auch als vermietbare Wohnung 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 § 5 Abs. 4 ImmoWertV ausgegangen werden.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg im Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei (ebf) 175 €/m² (Erhebungstichtag 01.01.2022).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch innerhalb der Umgebung der Richtwertzone im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert:

Flurstücke 122/12: $1.119 \text{ m}^2 \times 175 \text{ €/m}^2 = 195.825 \text{ €}$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$334 / 1.000 = 195.825 / 1.000 \times 334 = \text{rd. } 65.405 \text{ € Miteigentumsanteil}$

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, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten des Landkreises Peine mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung, Wendeburg und Neuvermietung, mit rd. 120 - 140 m² Wohnfläche, liegt je nach Ausstattung und Modernisierungsgrad, innerhalb einer Spanne zwischen 6,00 €/m² - 8,80 €/m². Die Vergleichsmieten decken sich mit aktuellen Angebotsmieten.

Aufgrund der Wohnungsgröße, Raumangebot und vorgefundenen Ausstattungen ist ein Mietansatz im oberen Bereich mit 8,00 €/m² durchaus angemessen und erzielbar. Der Ansatz erfolgt mit 8,00 €/m². In dem Mietansatz sind die 2 zugeordneten Einstellplätze auf dem Innenhof üblicherweise bereits mit enthalten.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz wird seitens des Gutachterausschusses Peine für Eigentumswohnungen nicht veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen vergleichbarer Lagen im nahen Umland von Braunschweig befinden sich diese Liegenschaftszinssätze gewöhnlich innerhalb einer Spanne zwischen 2,0 % - 2,5 %. Aufgrund der Wohnlage, Wohnfläche, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der erzielbaren Nettokaltmiete ist noch von einem durchschnittlichen immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein modellkonformer Liegenschaftszinssatz mit 2,0 % vertretbar.

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 unbekanntem Ursprung und wurde etwa 1978-1980 in Wohnungen umgebaut und 1983 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt rein rechnerisch die Restnutzungsdauer mit Bezug 1978 noch 26 Jahre.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustand am Gebäude können jedoch etwa 8 Punkte (Anlage 4 SW-R, Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungen) als wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rund 35 Jahren als Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2022 + 35 - 70) = 1987$.

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.

Am Objekt steht seit mehreren Jahren eine Dachsanierung an, die vertragsgemäß durch die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 (Bewertungsobjekt) und Nr. 3 (Wohnung darüber) allein zu tragen ist. Nach Auskunft der Hausverwaltung wurden dazu in der Vergangenheit Kostenvoranschläge in Höhe um 65.000 € eingeholt. Die Kosten sind mit den Instandhaltungsrücklagen nicht gedeckt. Für die Instandsetzung ist mit einer Sonderumlage zu rechnen. Entsprechend dem Anteil der Wohnung Nr. 1 können dafür pauschal 30.000 € angenommen werden.

Ebenfalls befindet sich das 2. Bad der Wohnung Nr. 1 im Rohbauzustand. Für die Fertigstellung, Objekte, Anschlüsse, Wand und Boden werden pauschal 5.000 € in Ansatz gebracht.

Durch diese abweichenden Eigenschaften, gegenüber vergleichbaren Wohnungen, ist ein pauschaler Abschlag in Höhe von insgesamt 35.000 € des vorläufigen Ertragswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Anschluss als zusätzliche Marktanpassung in Ansatz zu bringen.

Der Wertabzug ist als die Summe zu verstehen, die ein potenzieller Käufer gewöhnlich bei Kaufüberlegungen in Abzug bringen würde.

Rohertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 1	143,0 m ²	8,00 €/m ²	1.144 €	13.728 €
			gesamt	13.728 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	335 €/VE	x	1 VE =	335 €
Instandhaltung Wohnen	11,00 €/m ²	x	143 m ² =	1.573 €
Mietausfall	2 %	x	13.728 € =	274 €
				2.182 €
			15,9 % vom Jahresrohertrag	

Ertragswert

Stichtag 29.Juni 2022

1.	Rohertrag		13.728 €
2.	Bewirtschaftungskosten	15,9 %	- 2.182 €
3.	Reinertrag		11.546 €
4.	Bodenwertanteil	65.405 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		- 1.308 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		10.238 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	35 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (10.238 x 25,00)	25,00	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		255.950 €
12.	Bodenwert		+ 65.405 €
13.	vorläufiger Ertragswert		321.355 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	Abschlag: Dach / Bad pauschal		- 35.000 €
15.	Ertragswert		286.355 €
		rd.	<u>285.000 €</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. 285.000 € 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, Wohnung Erdgeschoss links, Nr. 1, Mühlenstraße 39, 38176 Wendeburg beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.Juni 2022

285.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, 3 - 5 Zimmer mit rd. 120 - 150 m² Wohnfläche, Umkreis bis 3 km liegen innerhalb einer Spanne zwischen 220.000 € bis 380.000 €. Die Angebote haben jedoch abweichende Baujahre, Wohnflächen und Ausstattungen. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Peine veröffentlicht für Eigentumswohnungen im Landkreis Peine mit vergleichbaren Wohnflächen einen Durchschnittswert von 2.250 €/m². Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 320.000 € (143 x 2.250).

Der ermittelte vorläufige Ertragswert beträgt ohne objektspezifische Abzüge rd. 320.000 € und liegt innerhalb der ermittelten Spannen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 09.09.2022

Betriebswirt Olaf Thomas

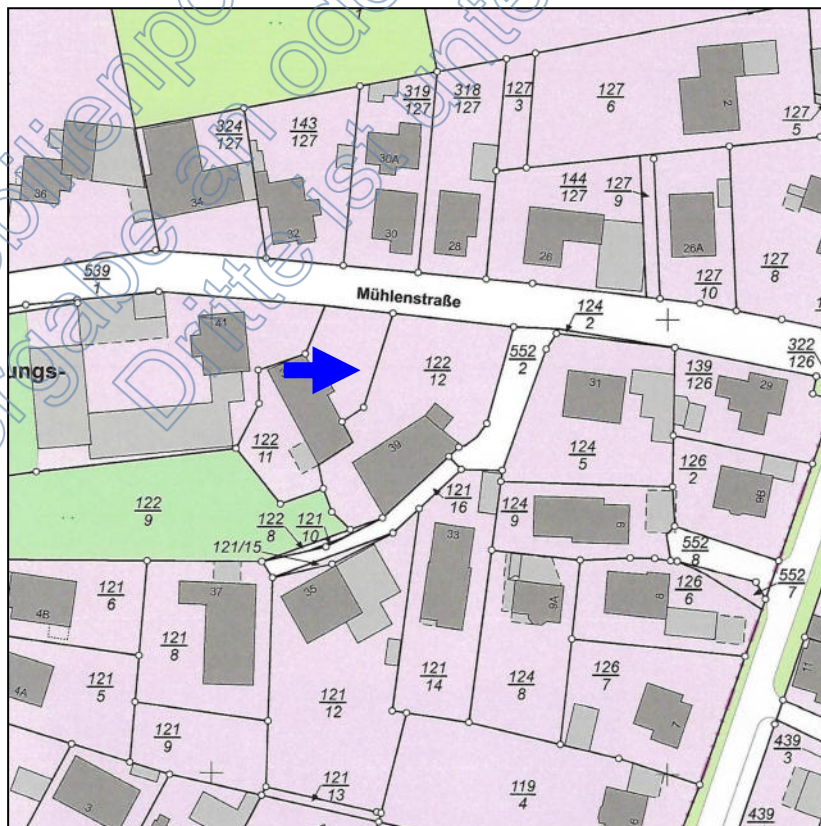
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



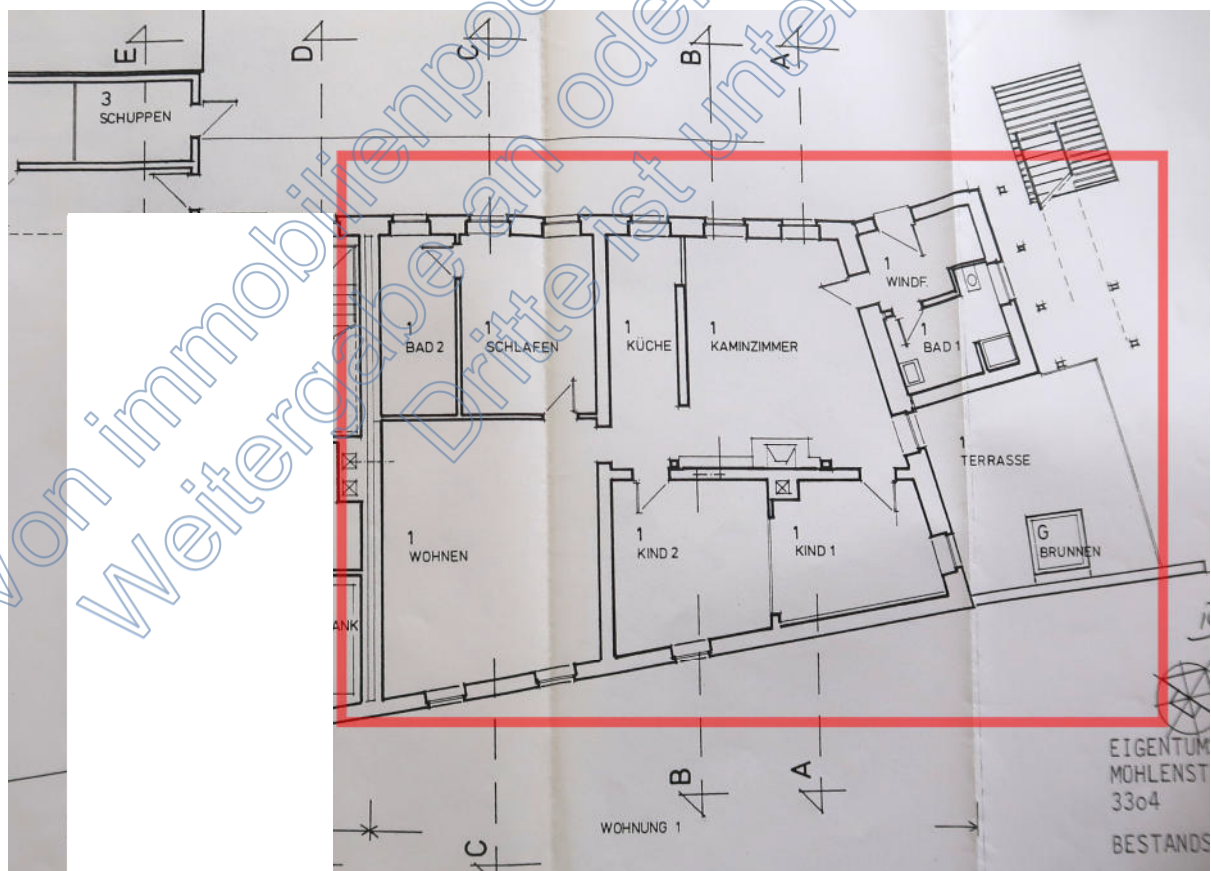
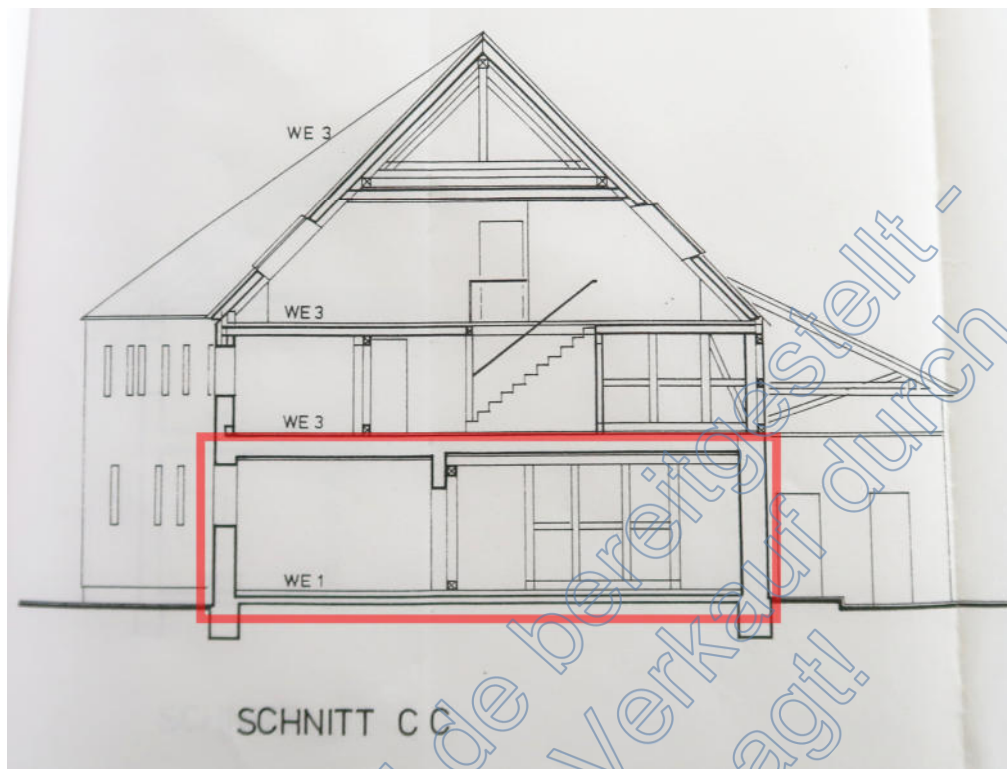
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen/TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



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





Quelle: Grundbuchamt Braunschweig, Aufteilungsplan zur Teilungserklärung TE/WE Nr. 1 EG



Einfahrt Mühlenstraße 39



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Ost / rechts Terrasse



Rückseite Ost / Anliegerstraße



Wohnungseingang



Ansicht Wohnung West



GR Kaminzimmer



Flure beispielhaft /
tlw. aufsteigende Feuchtigkeit Wände



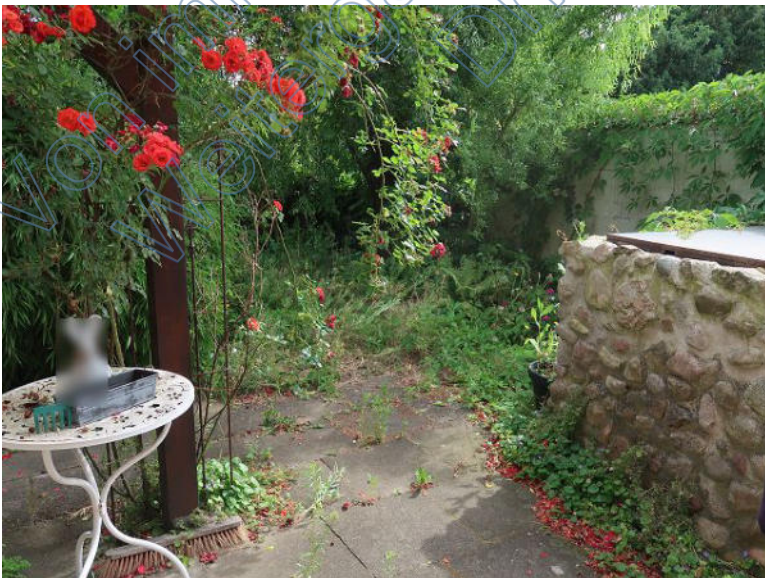
tlw. aufsteigende Feuchtigkeit Wände



Wohnraum Schlafen beispielhaft



2. Bad Rohinstallationen



Terrasse / re. Gemeinschaftsbrunnen