

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: 2024 - 0210 - 2

24 K 89/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage
Pappelberg 25, 38104 Braunschweig-Gliesmarode

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02. Oktober 2024 rd.

165.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus ist in 1-geschossiger Bauweise, nicht unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Gebäude ist noch standsicher, jedoch besteht am gesamten Gebäude und auch an der Garage umfassender Reparaturstau mit durchgreifendem Sanierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert **165.000 €**

Wertermittlungstichtag: **02.10.2024**

Grundbuchdaten Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig-B, Blatt 4407, Gemarkung Gliesmarode, Flur 4, Flurstück 151/78, 641 m²

Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1-3: gelöscht
lfd. Nr. 4: Gewerbeverbotsvermerk
lfd. Nr. 5: Wohnrecht (löschungsfähig)
lfd. Nr. 6+7: Pfändung eines Miterbenanteils

Lage Gliesmarode, östlicher Stadtteil von Braunschweig
Konzeption Einfamilienhaus mit nachträglicher Erweiterung
Bauweise Massiv, konventionell, nicht unterkellert mit Satteldach,
4+2 Zimmer, 3 Kammern, Flur, Küche, Duschbad, ca. 127 m² Wohnfl.,
Nutzfl. rd. 36 m² EG Anbau zzgl. ca. 21 m² Garage

Baujahr 1959, Erweiterung/Anbau 1965
Ausstattung Baukörper/Rohbau einfach, Ausstattung einfach

Hausschwamm Visuell nicht erkennbar. Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustands ist ein holzerstörender Pilz aber nicht völlig auszuschließen.

Energieausweis Ein Energieausweis liegt nicht vor. Heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

Mieter Nein

Gewerbe Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Baubeanstandungen Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Baulasten Es sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis der Stadt BS geführt, jedoch befinden sich in dem Gebiet großflächig Bodenbelastungen mit Antimon. Weiter besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

Inhaltsverzeichnis

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

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 22
S. 23 - 29

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Pappelberg 25 38104 Braunschweig-Gliesmarode
Grundbuch von	Braunschweig-B Blatt 4407
Gemarkung	Gliesmarode
Flur	4
Flurstück, Größe	151/78 , 641 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	06.09.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 89/24
Wertermittlungsstichtag	02.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	02.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2024
Besichtigt	Innen und Außen, außer Dachboden und Nebengebäude
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Miteigentümer Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch
vom 28.06.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2024 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisindex 7/2024, Braunschweig/Niedersachsen
- Preisentwicklung Einfamilienhäuser Braunschweig 1/24 – 7/24
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2024

1.4 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: Braunschweig ist Oberzentrum und Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit insgesamt rd. 250.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Einfache bis maximal mittlere Wohnlage am angrenzenden Gewerbegebiet im östlichen Stadtteil Gliesmarode.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in der Nähe

Verkehrerschließung: ÖPNV, Straßenbahnanbindung, Bahnverbindung, Flughafen BS-Waggum, B248 Berliner Straße mit Anschluss A2

Erholungsflächen: Riddagshausen, vielfältige Freizeitangebote in Braunschweig

Straßenausbau: Zufahrt als Einbahnstraße, Ausbau mit kleinformatischen Betonsteinen, einseitig beleuchtet, keine Parkbuchten.

Nutzung der Straße: Anliegerverkehr

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Ost-West Orientierung, Zufahrt/Zugang Westen

Immissionen: zum Ortstermin keine

Zuschnitt: etwa quadratisch, ca. 24 m breit, 27 m tief

Grundstücksgröße: 641 m²

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt, jedoch liegen in dem Bereich großflächig Bodenbelastungen mit Antimongehalten von 31 mg/kg und 26 mg/kg vor. Die festgestellten Werte liegen unterhalb der maßgeblichen Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Zusätzlich besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

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:	1-geschossiges Siedlungshaus mit nachträglichem Anbau, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. EG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Duschbad DG: 2 Zimmer, 3 Kammern + Anbau 2 Zimmer
Baujahr:	Wohnhaus 1959, Anbau 1965, Garage 1979
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Gebäudealter:	65 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich 0 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Gründung:	Streifenfundamente, Schotter, Bodenplatte
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, Putz und Kunststoffverkleidung
Decken:	EG Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Tonpfanne auf Lattung, baujahresgemäß
Fenster:	Einfach- und Zweifachverglasung, wirtschaftlich überaltert
Türen:	Holz baujahresgemäß, einfache Ausstattung, teilweise ausgetauscht
Hauseingangstür:	Profilholz-Element
Treppen:	geschlossene Holzterrasse EG-DG

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Funktion, Bauart und Baujahr unbekannt (nicht besichtigt) vermutlich Ölzentralheizung (EG-Anbau) Flach- und Rippenheizkörper EG und DG im Wohnhaus

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	teilweise Fliesen, überwiegend PVC und Textil
Innenwände:	Konventionell, Tapeten und Holzverkleidungen
Decken:	gestrichen und/oder Profilholzverkleidungen
Elektroausstattung:	nicht modernisiert, einfache Ausstattung, FI-Schalter nicht vorhanden
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: Duschbad mit Duschwanne, Waschtisch, WC DG: Duschwanne, Waschtisch und WC im Kammerbereich Einfache Ausführungen, Keramik, Funktion unbekannt
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz

2.3 Nebengebäude nach Bauakte

Anbau:	nach Bauakte Stampfbeton, Hohlblocksteine, Stahl-/Steindecke Dachgeschoss mit Zugang vom Wohnhaus, Erdgeschoss: Geräte und Heizung, Öllager (nicht besichtigt).
Garage:	Mauerwerk, Boden 8cm Beton, Estrich, Putz, Holz-Drehtor, Holzfenster, Holztür (nicht besichtigt).

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	nicht bewirtschaftet
Bewuchs:	einfacher Baumbestand, Büsche, Sträucher, Rasenfläche
Einfriedung:	Zufahrt Holzlattenzaun, sonst Maschendraht
Bodenbelag:	Zufahrt und Innenhof kleinteilige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude erfüllt nicht mehr die heutigen energetischen Anforderungen.
-----------	---

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung:	Im Dachgeschoss Durchgangszimmer, Belichtung, Querlüftung und Aufteilung ungenügend
Lichte Höhen:	EG 2,40 m ; DG 1,80 m – 2,00 m
Modernisierungen:	letzte um/vor ca. 1970 - 1980
Zustand:	Das Objekt wird seit längerem Zeitraum nicht mehr bewohnt und bewirtschaftet.
Baumängel/Schäden:	- umlaufend aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss - teilweise Schimmelbildungen Dachgeschoss - wirtschaftlich und energetisch überalterte Bauteile, wie z.B. Fenster, Dachdämmungen, Isolierungen und Heizung - wirtschaftlich überalterte Bauteile an Zu- und Ableitungen, wie z.B. Frisch- und Abwasser, Elektroanlage - wirtschaftlich überalterte Innenausstattung wie z.B. Treppen, Türen, Böden und Sanitärausstattungen

- ▶ Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.
- ▶ Vor Sanierungen des Gebäudes ist eine weitere Untersuchung nach Schadstoffen, wie z.B. Asbest, Formaldehyd, Holzschutzmittel und künstliche Mineralfasern anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Braunschweig-B, Blatt 4407
vom 28.06.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

- Lfd. Nr.: 1 – 3 gelöscht
- Lfd. Nr.: 4 Gewerbeverbot zugunsten der Stadt Braunschweig. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16.11.1973 im Range nach der Hypothek Nr. 1. Eingetragen am 28.05.1974.
- Lfd. Nr.: 5 Wohnrecht für den Pfortner XXX (Name dem Gericht bekannt) und seiner Ehefrau XXX (Name dem Gericht bekannt), beide in Braunschweig als Gesamtberechtigte. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 11.05.1976. Eingetragen am 16.09.1976.
- Lfd. Nr.: 6 -Abteilung I, Nr. 4.1-
Miterbenanteil der XXX (Name dem Gericht bekannt) am Nachlass des XXX (Name dem Gericht bekannt) ist gepfändet für die XXX (Name dem Gericht bekannt). Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Neustadt a. Rübenberge vom 27.04.2022 (80a M 500/22).
Eingetragen am 23.06.2022
- Lfd. Nr.: 7 -Abteilung I, Nr. 4.1-
Miterbenanteil der XXX (Name dem Gericht bekannt) am Nachlass des XXX (Name dem Gericht bekannt) ist gepfändet für die XXX (Name dem Gericht bekannt). Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Neustadt a. Rübenberge vom 27.04.2022 (80a M 1026/22).
Eingetragen am 12.10.2022

Die lfd. Nr. 1 – 7: Wirken sich auf den Marktwert nicht wertbeeinflussend aus.

Zu lfd. Nr. 4: Das Baugebiet ist gemäß Planungsrecht als Gartenkolonie und Erholungsfläche ausgewiesen und für Wohnnutzungen vorgesehen.

zu lfd. Nr. 5: Das Objekt wird zum Ortstermin nicht bewohnt. Nach Auskunft des Miteigentümers sind die Berechtigten bereits verstorben.
Die Eintragung ist daher lösungsfähig.

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

Das Objekt ist zum Ortstermin möbliert und unbewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Teilortbebauungsplans „GL 3 Gartenkolonie am Pappelberge“ vom 04.03.1950. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Wohnbaufläche, umlaufend Baugrenzen

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Braunschweig vom 02.10.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht in Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern, das Objekt befindet sich im Stadtgebiet. Das Wohnhaus ist visuell noch standsicher, verfügt über insgesamt rd. 127 m² Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung für Familien oder für eine Vermietung geeignet.

Schwächen

Das Objekt stammt aus dem Ursprung 1959 und wird seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Die Grundrissaufteilung entspricht nicht mehr heutigen Erwartungen und es besteht durchgreifender Sanierungsbedarf zum Substanzerhalt. Im Bereich der Böden und Wände Erdgeschoss ist Feuchtigkeit vorhanden. Die Ausstattungen, Leitungen und elektrische Anlagen sind wirtschaftlich überaltert. Es sind im Rahmen damaliger Erweiterungen und Einbauten auch enthaltende Schadstoffe, wie z.B. Asbest, Formaldehyd und Holzschutzmittel zu erwarten.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage, mit entsprechender Infrastruktur und Nachfrage nach Wohnhäusern, ist ein Verkauf im unteren Bereich noch denkbar. Alternativ bietet sich ein Rückbau mit anschließender Neubebauung an.

Risiken

Der Gebäudewert wird voraussichtlich nach einer durchgreifenden Kernsanierung die Kosten nicht decken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Grundstück ist für Wohnzwecke vorgesehen. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Stadtlage kann, bei ordnungsgemäßem Zustand, von einem durchschnittlichen Mietniveau und einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Das Objekt ist im vorgefundenen Zustand jedoch wirtschaftlich nicht vermietungsfähig.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist aufgrund des Gesamtzustands und Sanierungsumfangs nur eingeschränkt gegeben. Es ist, aufgrund wirtschaftlicher Risiken, mit Wertabschlägen und ggf. 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-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 250 €/m², Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser), Erschließungsbeitragsfrei. (Erhebungsstichtag 01.01.2024, Bodenrichtwertzone 00102103).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein.

Das Grundstück befindet sich im großflächigen Bereich einer Antimonbelastung mit einem Antimon Gehalt von 31 mg/kg und 26 mg/kg. Die Werte liegen unterhalb der hierfür maßgeblichen Prüfwerte nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch. Die Untersuchungen beziehen sich auf das Jahr 1994. Es ist davon auszugehen, dass die bekannten Belastungen derzeit auch weitgehend in der gleichen Größenordnung bestätigt werden.

Es kann daher unterstellt werden, dass der durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert in dieser Bodenrichtwertzone bereits die Bodenverunreinigung mit beinhaltet und eine weitere Anpassung nicht erfordert.

Bodenwert

Flurstück 151/78 : 641 m² x 250 €/m² = 160.250 €

5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Das Wohnhaus und die Garage werden jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr ordentlich bewirtschaftet und befinden sich inzwischen in einem mangelhaften baulichen Gesamtzustand. Um das Objekt wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen, ist eine Kernsanierung notwendig. Es ist anzunehmen, dass Aufgrund des Zustands der Gebäudewert nach Sanierung die Kosten nicht deckt. Damit weicht das Objekt erheblich von den am Grundstücksmarkt üblichen und erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV) ab.

Weiter sind auch erhöhte Entsorgungskosten durch Rückbau, als auch behandelte Holzbalken, ggf. asbesthaltige PVC-Bodenbeläge und sonstige Schadstoffe mit zu erwarten. Zusätzlich konsolidiert der aktuelle Immobilienmarkt und auch die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr den deutlich veränderten Anforderungen.

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden. (Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Braunschweig- Wolfsburg, S. 104).

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> x) Kostenbuchwert der MH (2020) gem. Anlage 4 zum ImmoWertV, ggf. umgewichtet aufgrund von baulichen Gegebenheiten x) Mängelkoeffizient für Mietbau von Wohngebäuden (Korrektionskoeffizient) (M) nach Möglichkeit Umwandlung in das statistische Fundament (2015 = 100) gem. § 20 Abs. 3 ImmoWertV, wenn jährliche Veröffentlichung in dem Anhang (a) für Bauwert (M), Posten 17, Posten 4 x) Regionalfaktor (L/G) x) Alterswertminderungskoeffizient (= RND / GRD) mit Gesamtanzahlplaner (2040) 70 Jahre für Baueinführung und Restlebensdauer (2040) 20 Jahre (Wert auf 100 Jahre ab 40 bis 80 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus statistischem Beitrag zwischen Ökonometrie, Experten und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2015
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> = Katasterwert x) Grundstückfläche (m²) multipliziert mit G x) Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Bodenartlogik
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> = pauschaler Wertersatz u. v. H. für Hauserschließung, Parkierungen, Einfriedung, Gartenanlage, elektrische Messgebäude, Böden sind G 0000 C bis 20000 C, für Wohnverhältnisse sind 4.000 C bis 15.000 C üblich.
vorläufiger Sachwert	= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von rd. 810 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in der NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010.

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015 = 100, Wohngebäude vom 3. Quartal 2024 mit 165,7 verwendet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechend der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach noch 5 Jahre.

Das Objekt ist aufgrund des vorgefundenen Zustands jedoch bereits jetzt nicht mehr nutzbar. Es besteht umfassender Sanierungsbedarf zum Substanzerhalt (2.6). Daher wird das Modell (Anlage 4 SW-R) zur Ableitung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Teilmodernisierungen nicht mehr zugrunde gelegt. Der Ansatz erfolgt aufgrund der Höhe der Schäden mit 0 Jahren. Es ergibt sich das fiktive Baujahr (2024 + 0 – 70) = 1954.

Außenanlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raummeter oder Flächeneinheit mit der entsprechenden Bezugseinheit der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, die insoweit nicht erfasst werden sind durch Zu- und Abschläge im Anschluss zu berücksichtigen. Hierbei entsprechend der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer pauschal der Herstellungswert die Außenanlagen nach Erfahrungswerten mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung und Gartenanlage. Auf einen Ansatz der Nebengebäude kann aufgrund des baulichen Gesamtzustands verzichtet werden.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren (gem. § 21 (3) Nr. 1 ImmoWertV) veröffentlicht. Vergleichbare Zu- oder Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit der Bodenrichtwerthöhe, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, jeweiliger Standardstufe und Lageklasse.

Diese Eigenschaften treffen aufgrund des tatsächlichen Gesamtzustands und der damit fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht zu und wären auch nicht anwendbar.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter Berücksichtigung des baulichen Gesamtzustands und der Gesamtsituation kann eine entsprechend im Wertermittlungszeitpunkt angezeigte Freilegung zwar sofort realisierbar sein, gleichwohl jedoch nicht zu erwarten ist, dass das Grundstück tatsächlich freigelegt wird.

Derartige Grundstücke werden in einem nicht unerheblichen Umfang gehandelt, ohne dass Sie von den Erwerbern freigelegt werden. In diesem Zusammenhang wird von einer gestreckten (aufgeschobenen) Freilegung gesprochen und der § 43, Abs. 2 der ImmoWertV ist anzuwenden.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes, mit erforderlichen Sanierungskosten, halte ich hier erfahrungsgemäß jedoch die möglichen Freilegungskosten als maximal marktüblichen Wertvorteil einer „aufgeschobenen“ Freilegung.

Der Ansatz erfolgt daher als Bodenwert und einer pauschalen verbleibenden Außenanlage, ohne Abzug weiterer Freilegungskosten.

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

5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Braunschweig entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

<u>Standard:</u>	1.21:	freistehende Einfamilienhäuser Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
<u>BGF-Berechnung:</u>	1.21:	$8,09 \text{ m} \times 11,50 \text{ m} = 93,03 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Etagen} = 186,07 \text{ m}^2$ $6,75 \text{ m} \times 6,75 \text{ m} = 45,56 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Etagen} = 91,12 \text{ m}^2 = \underline{\text{rd. } 277 \text{ m}^2}$
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus	Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 76 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 24 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	1.21:	$(790 \times 0,76) + (875 \times 0,24) = 810,40 = \text{rd. } 810 \text{ €/m}^2$
<u>Modernisierungen:</u>		unbekannt zurückliegend, letzte ggf. um 1980
<u>Baujahr:</u>		1959, Gebäudealter rd. 65 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>		ohne Ansatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen als ausreichend angenommen werden.

Wohnhaus:	EG	72,70 m ²
	DG	36,35 m ² (ca. 50 % EG)
	<u>Anbau:</u>	<u>EG</u> 18,16 m ² (ca. 50 % EG)
Wohnfläche:		rd. = 127 m ²
Nutzfläche Anbau EG:		ca. 36 m ²
Garage:		<u>ca. 21 m² = rd. 57 m²</u>

Sachwertverfahren

Stichtag 02. Oktober 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI	Wert
1.12	277 m ²	810 €/m ²	224.370 €	165,7	371.781 €
Summe	277 m ²			=	371.781 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7					0 €
					= 371.781 €
3. Alterswertminderung					
Gebäude	RND	GND	linear		
Wohnhaus	0 J.	70 J.	-100%	371.781 €	371.781 €
4. Sachwert der baulichen Anlagen					= 0 €
5. Bodenwertanteil des Eigentums					160.250 €
6. Außenanlage und besondere Bauteile					
Außenanlage pauschal					5.000 € + 5.000 €
7. Wert Grundstück und Außenanlagen					165.250 €
8. objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Herstellungswert d. baul. Anlagen ohne Ansatz					+ 0 €
9. objektspezifischer Sachwert					= 165.250 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei					rd. 165.000 €

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 Sachwert wird mit rd. 165.000 € lastenfrei ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sach- und Bodenwert 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, Pappelberg 25, 38104 Braunschweig-Gliesmarode beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024

165.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 140 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 180.000 € bis 280.000 €. Die überwiegend höheren Angebote sind jedoch in einem bewohnbaren und deutlich besseren Gesamtzustand.

Vergleichbare Baugrundstücke, als Baulücke mit vergleichbarem Objekt, werden aktuell um 300 €/m² angeboten. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergeben sich rd. 190.000 € (641 x 300).

Die Angebote entsprechen jedoch noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig, der IVD-Nord und die IHK Braunschweig veröffentlichen keine Wohnhäuser mit vergleichbaren Bauzuständen, Altbau in der Stadt Braunschweig.

Bodenrichtwerte angrenzender Richtwertzonen werden mit vergleichbaren Werten veröffentlicht und weichen von der Bewertungszone nicht signifikant ab.

Da bei dem Bewertungsobjekt nur eine kostenintensive Sanierung oder ein Rückbau denkbar ist, halte ich den ermittelten Marktwert erfahrungsgemäß für nachvollziehbar und angemessen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 21.11.2024

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

Lage und Standort



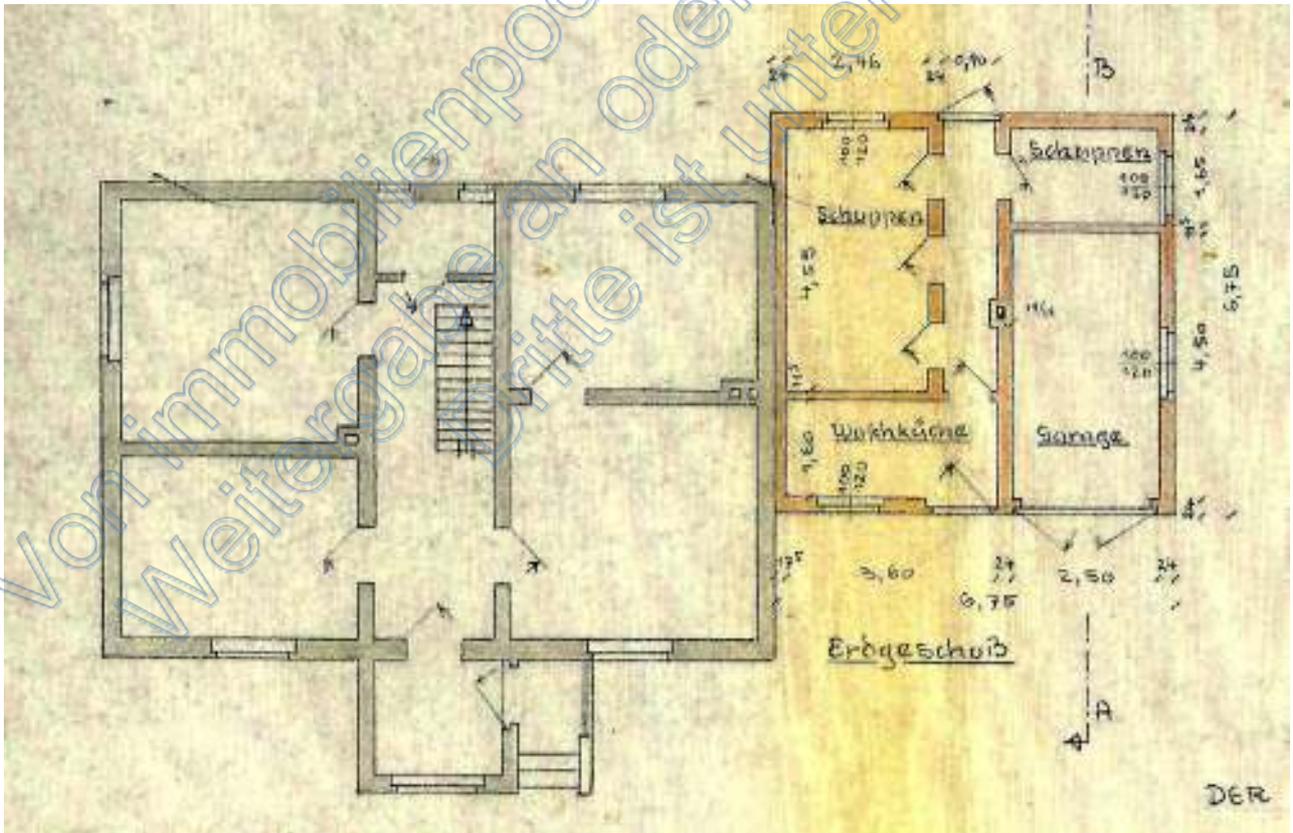
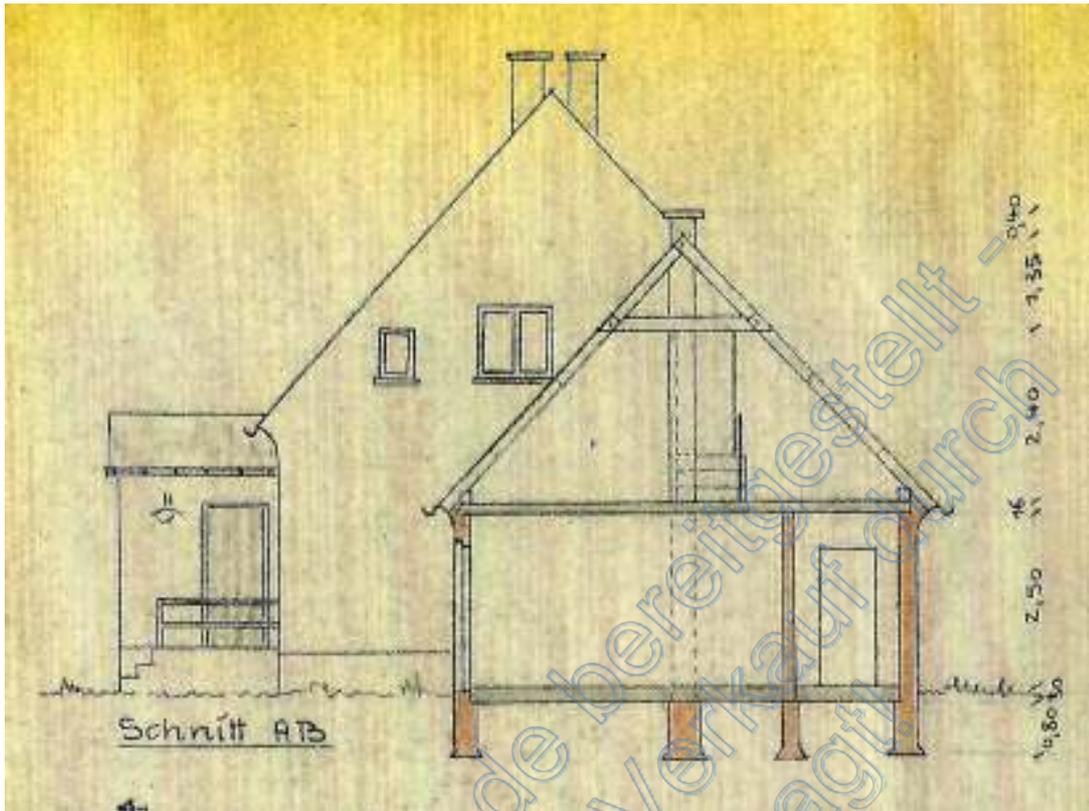
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

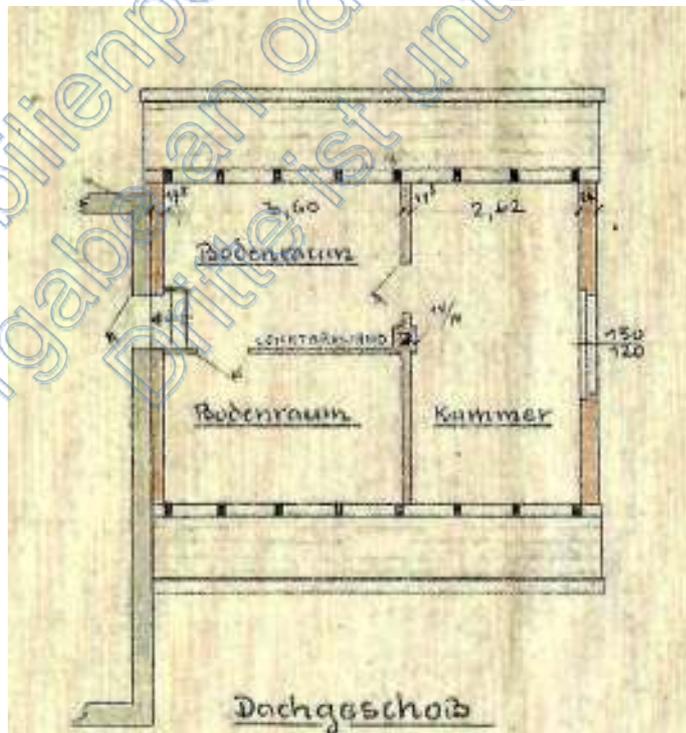
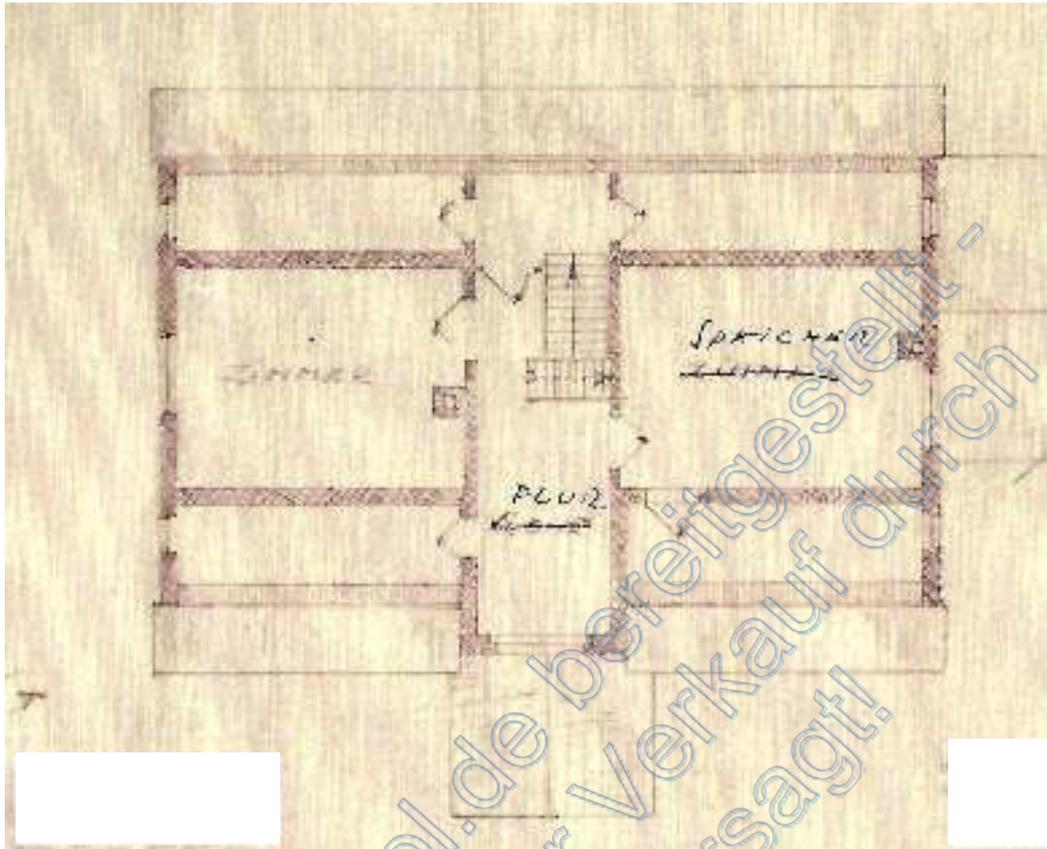


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Oben: Schnitt , unten: Grundriss EG mit Anbau
 -Die Aufteilung ist teilweise nachträglich geändert-



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Oben: Grundriss Dachgeschoss , unten: Grundriss Dachgeschoss Anbau
 -Die Aufteilung ist teilweise nachträglich geändert-



Zufahrt Einbahnstraße von Norden



Außenbereich und Garage beispielhaft



Ansicht Westen / Eingang / Anbau



Anbau und Garage



Feuchtigkeit Fassade Anbau



Fenster Anbau beispielhaft



Fenster Wohnhaus beispielhaft



Giebel Norden



Außenwandverkleidung beispielhaft



Hauseingang / Haustür



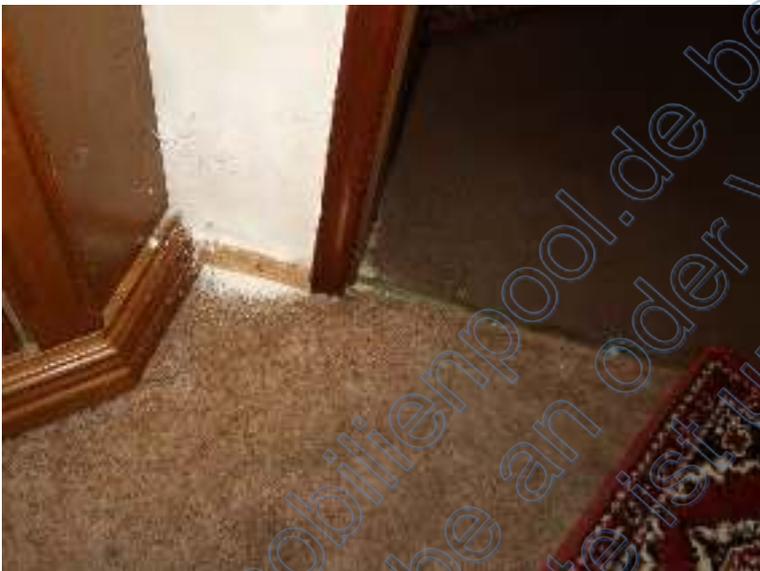
Flur EG beispielhaft



Fenster Wohnraum beispielhaft



Feuchtigkeit EG beispielhaft



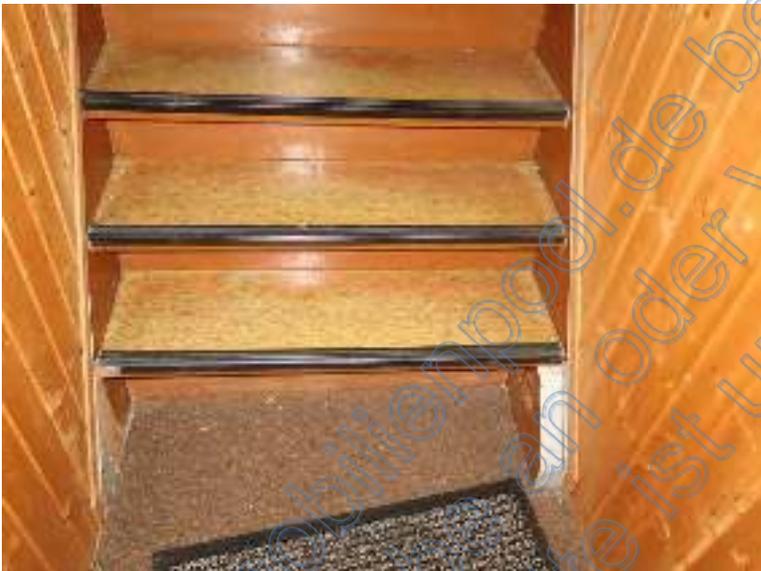
Feuchtigkeit EG beispielhaft



Einfachverglasungen beispielhaft



Sanitär EG und DG beispielhaft



Treppe EG - DG
Belag vermutlich asbesthaltig



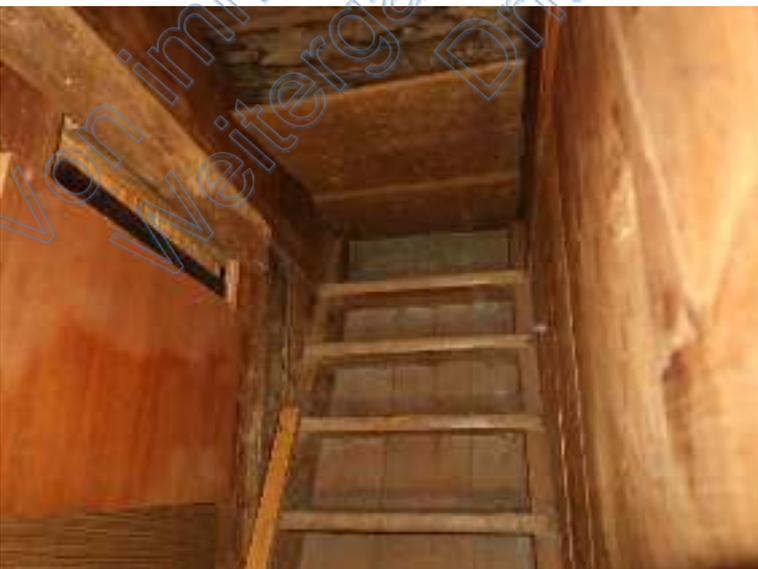
Flur DG beispielhaft



Decke DG Wohnhaus Gaube West



Flur / Durchgang zum Anbau DG



Aufgang zum Dachboden,
verschlossen / nicht besichtigt