

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!**



Mommsenstraße 13 B
30173 Hannover

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

mail@steffen-steinbrueck.de

Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache

am Amtsgericht Braunschweig
24 K 95/24

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

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

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

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



Eigentumswohnung (Nr. 1 des Aufteilungsplanes) in
38106 Braunschweig, Karlstraße 11, 2. OG und Spitzboden

Wertermittlungsstichtag: 12.11.2024
Verkehrswert: 121.000 €

Aktenzeichen: W 24-033
Gutachter: Dipl.-Ing. Peter Steffen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung.....	3
2 Allgemeines.....	4
2.1 Auftrag.....	4
2.2 Ortstermin.....	4
2.3 Unterlagen.....	4
2.4 Grundbuch- und Katasterangaben.....	5
2.5 Sonstiges.....	5
3 Lage und Baubeschreibung.....	6
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	6
3.2 Baubeschreibung.....	7
4 Wertermittlungsgrundsätze.....	10
5 Wertermittlung.....	10
5.1 Vergleichswert.....	10
5.2 Bodenwert.....	13
5.3 Ertragswert.....	14
5.4 Verkehrswert.....	17
6 Anlagen.....	18
6.1 Karten.....	18
6.2 Liegenschaftskarte.....	21
6.3 Bodenrichtwertkarte.....	22
6.4 Planunterlagen.....	24
6.5 Fotos.....	30

1 Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung in Braunschweig, Lage im östlichen Ringgebiet.

Gelegen im 2. Obergeschoss eines Dreifamilienhauses. Zum Sondereigentum gehört der Spitzboden und ein Kellerraum

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören insgesamt 4 Miteigentumsanteile. 3 Miteigentumsanteile befinden sich im Dreifamilienhaus, 1 weiterer Miteigentumsanteil hat Sondereigentum an den zwei Gebäuden mit Garagen, Werkstatt, Lager und Büro im Hinterhof.

Zum Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Aufgrund dessen können keine Angaben zu Ausstattung und Unterhaltungszustand erfolgen.

Es wird eine durchschnittliche Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand für diese Wertermittlung unterstellt. Es erfolgt ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen Bestehen Schäden und Mängel an der Entwässerungsanlage des Grundstücks. Es muss mit Kosten in Höhe von ca. 106.315 € für die Wohnungseigentümergeinschaft gerechnet werden. Es erfolgt hierfür ein Abschlag bei der Wertermittlung.

Vergleichswert, vorläufig	193.743 €
Schäden und Mängel an der Entwässerungsanlage	-32.000 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-40.743 €
Vergleichswert	121.000 €

Verkehrswert:	121.000 €
----------------------	------------------

Wertermittlungsstichtag:	12.11.2024
--------------------------	------------

Grundbuchdaten	Eigentumswohnung, 29.514/100.000telte Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und dem darüber liegenden Spitzboden nebst Keller (Nr. 1 des Aufteilungsplanes).
----------------	---

Lage	38106 Braunschweig, Karlstraße 11
------	-----------------------------------

Bauweise und Ausstattung	Fachwerkbauweise mit Satteldach durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
--------------------------	--

Baujahr	ca. 1896
---------	----------

Nutzung	Eigennutzung wird vermutet, es wurden keine Details bekannt.
---------	--

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache

vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen **24 K 95/24**

habe ich gemäß Beschluss vom 21.08.2024 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes: Wohnungsgrundbuch von Braunschweig-B, Blatt 28418, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses, 29.514 /100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 288/12 und 289/12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und dem darüber liegenden Spitzboden nebst Keller (Nr. 1 des Aufteilungsplanes) zu erstatten.

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 12.11.2024.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung konnte nicht stattfinden.

Es wurden das Grundstück und das Gebäude von außen besichtigt, soweit dies von der öffentlichen Straße aus möglich war.

2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens wurde mir durch das Amtsgericht Braunschweig ein teilweiser Grundbuchauszug, Abdruck vom 05.08.2024, zur Verfügung gestellt.

Ferner lagen dem Sachverständigen folgende Unterlagen vor:

- Liegenschaftskarte vom 23.09.2024.
- Auskunft der Stadt Braunschweig zum Planungsrecht vom 26.09.2024.
- Altlastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 24.09.2024.
- Baulastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 26.09.2024.
- Teilungserklärungen und Auszug Aufteilungsplan.
- Auszüge aus der Bauakte des Grundstücks: Auszüge aus dem Aufteilungsplan vom 23.05.1995. Auszüge aus dem Bauantrag / Baugenehmigung, undatiert; gemäß den vorliegenden Unterlagen möglicherweise aus 1896.
- Energieausweis vom 12.06.2024
- Unterlagen zur Abwasserkanalsanierung

2.4 Grundbuch- und Katasterangaben

Es liegt der Grundbuchauszug vom 05.08.2024 vor.

Eingetragen beim Amtsgericht Braunschweig im
Wohnungsgrundbuch von Braunschweig-B Blatt 28418
29.514/100.000tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung - Flur - Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Hagen - 1 - 288/12	Verkehrsfläche, Karlstraße	48 m ²
Hagen - 1 - 289/12	Gebäude- und Freifläche, Karlstraße 11	411 m ²
Summe		459 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss und dem darüber liegenden Spitzboden nebst Keller, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Grundbuch, Abt. II

Lfd. Nr. 1: Historische Eintragung von Bau- und Fensterservituten, eingetragen am 06.11.1873, übertragen nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum am 12.07.1995.

Für diese Wertermittlung der Bestandsbebauung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

2.5 Sonstiges

- **Die Eigentumswohnung konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.**
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm aufgrund der Außenbesichtigung.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Der Sachverständige hat die die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung. Die Genehmigungen zur Veröffentlichung, auch im Internet, liegen vor.

3 Lage und Baubeschreibung

3.1 Grundstücksbeschreibung

Makrolage

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

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

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

Mikrolage

Das Wohnungseigentum befindet sich im östlichen Ringgebiet von Braunschweig. Das östliche Ringgebiet ist eine beliebte Wohngegend mit ca. 26.500 Einwohnern.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Braunschweig beträgt ca. 1,0 km. Eine Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich im Stadtteil.

Planungsrecht

Gemäß den Angaben der Stadt Braunschweig liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche angegeben.

Grundstück und Baugrund

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

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

Umwelteinflüsse

Das Grundstück ist normalen Lärmbelastungen aus dem öffentlichen Straßenverkehr ausgesetzt.

3.2 Baubeschreibung

Hinweis:

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

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

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

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

Baujahr	vor 1900, gemäß der Unterlagen wahrscheinlich ca. 1896.
Bauweise	Fachwerkbauweise, massive Bauweise des Kellergeschosses. 2 - geschossige Bauweise mit Satteldach und Zwerchgiebel. Deckung mit Dachsteinen.
Fassade	Bekleidung mit Faserplatten.
Fenster	Holzfenster.
Heizung	Zentrale Gasheizungsanlage.
Ausstattung:	mittlere Ausstattung wird unterstellt
Nutzung der Wohnung	eigengenutzt.

Allgemeines

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses Kalrstraße 11. Zur Wohnung gehört gemäß dem Aufteilungsplan der über der Wohnung angeordnete Spitzboden.

Im Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt 3 Wohnungen, jeweils 1 Wohnung pro Geschoss. Im Kellergeschoss gehört zum Sondereigentum ein Kellerraum.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört ein weiteres Sondereigentum an 2 weiteren Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Gemäß dem Aufteilungsplan handelt es sich hierbei um 3 Garagen sowie Lager, Werkstatt und Bürofläche.

Die Eigentümergemeinschaft besteht also insgesamt aus 4 Miteigentumsanteilen.

Die Wohnung des zu bewertenden Miteigentumsanteils im Dachgeschoss besteht gemäß Aufteilungsplan aus 4 Zimmern, Küche, Diele und Bad. Die Nutzfläche beträgt ca. 106 m².

Daraus wird die Wohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen mit ca. 99 m² überschlägig geschätzt:

Schätzung der Wohnfläche

Schlafen	12,29 m ²
Küche	14,56 m ²
Wohnen	27,75 m ²
Gast	16,56 m ²
Diele	6,50 m ²
Schlafen	16,56 m ²
Bad	4,86 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss	99,08 m²
--------------------------------	----------------------------

Die Nutzfläche des über der Wohnung befindlichen Spitzbodens wird im Aufteilungsplan mit 60,4 m² angegeben.

Ob der Spitzboden wohnlich ausgebaut ist, konnte nicht festgestellt werden, da keine Innenbesichtigung stattfand. Es wurden auch keine Dachflächenfenster zur Belichtung des Spitzbodens festgestellt. In der Bauakte befanden sich keine Unterlagen über eine Baugenehmigung zum Ausbau des Spitzbodens.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Spitzboden nicht ausgebaut wurde.

Rohbau, Ausstattung, Haustechnik

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Ausstattung und zur Haustechnik der Wohnung erfolgen.

Für die Bewertung wird von einer durchschnittlichen Ausstattung der Eigentumswohnung ausgegangen.

Außenanlagen Beton und Betonpflaster, schadhaft.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über Schäden und Mängel an der Eigentumswohnung keine Aussage erfolgen. Für die Bewertung wird von einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand ohne Schäden und Mängel ausgegangen.

Gemäß den Unterlagen bestehen Schäden und Mängel an der Entwässerungsanlage des Grundstücks. Die Stadtentwässerung Braunschweig hat die WEG aufgefordert, den Zustand der Entwässerungsanlage gutachterlich festzustellen zu lassen. Gemäß dem vorliegenden Gutachten bestehen erhebliche Mängel aufgrund des Alters der Anlage. Es wird mit Mangelbeseitigungskosten inklusive Baunebenkosten in Höhe von ca. 106.314,60 € gerechnet.

Es erfolgt hierfür ein Abzug bei der Wertermittlung in Höhe der anteiligen Mangel- und Schadenbeseitigungskosten:

Mangelbeseitigung an der Entwässerungsanlage		
Prognose Gesamtkosten		106.315 €
anteilige Kosten Miteigentumsanteil	29.514 / 100.000	31.378 €
Abzug für Mangel an der Entwässerungsanlage		32.000 €

Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage

Gemäß den Angaben der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld 350,00 € monatlich.

Energieausweis

Ein Energieausweis vom 12.06.2024 liegt vor. Der Endenergiebedarf des Wohnhauses wird mit 131,45 kWh/m² * a, der Primärenergiebedarf wird mit 136,62 kWh/m² * a angegeben.

Es wurden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV bzw. GEG eingehalten wurden.

4 Wertermittlungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zur Stützung wird der Ertragswert ermittelt.

5 Wertermittlung

5.1 Vergleichswert

Wohnfläche

Gemäß der obigen Erläuterungen wird die Wohnfläche mit gerundet 99 m² angesetzt.

Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die normierten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig zurückgegriffen, die unter den Landesgrundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht sind.

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

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

Vorhandene Lageklasse (Bodenrichtwert): 280 €/m²

Baujahr: ca. 1896, Aufgrund des angenommenen geringen Modernisierungsgrades mit 4 Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV ergibt sich das modifizierte Baujahr 1973.

Normierte Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche nach Lageklassen und Altersgruppen

Lageklasse 200 €/m ²	Baujahr	1970	2.004 €/m ²
Lageklasse 200 €/m ²	Baujahr	1980	2.116 €/m ²
Lageklasse 300 €/m ²	Baujahr	1970	2.364 €/m ²
Lageklasse 300 €/m ²	Baujahr	1980	2.492 €/m ²

⇒ **BRW 280 €/m² und mod. Baujahr 1973** **2.330 €/m²**

Korrekturfaktor wg. abweichender Wohnfläche	1,03
Korrektur wg. abweichender Ausstattung	0,80
Korrektur wg. Miteigentumsanteil	1,02
Korrektur wg. Stellplatz	1,00
Korrekturwert Marktlage	1,00
Gesamtfaktor	0,840

Wohnflächenpreis, gerundet: 1.957 €/m²
99 m² 1957 €/m² 193.743 €

Vergleichswert, vorläufig **193.743 €**

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernisse

Hinweis:

Hier sind objektspezifische Grundstückmerkmale, die erheblich vom Üblichen abweichen, wie besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten und Bodenverunreinigungen gesondert zu berücksichtigen.

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

Abschlag wg. Schäden und Mängeln der Entwässerungsanlage

Gemäß den Unterlagen bestehen Schäden und Mängel an der Entwässerungsanlage des Grundstücks. Die Stadtentwässerung Braunschweig hat die WEG aufgefordert, den Zustand der Entwässerungsanlage gutachterlich fest-

zustellen zu lassen. Gemäß dem vorliegenden Gutachten bestehen erhebliche Mängel aufgrund des Alters der Anlage. Es wird mit Mangelbeseitigungskosten inklusive Baunebenkosten in Höhe von ca. 106.314,60 € gerechnet.

Es erfolgt hierfür ein Abzug bei der Wertermittlung in Höhe der anteiligen Mangel- und Schadenbeseitigungskosten:

Mangelbeseitigung an der Entwässerungsanlage	
Prognose Gesamtkosten	106.315 €
anteilige Kosten Miteigentumsanteil	
29.514 / 100.000	31.378 €
Abzug für Mangel an der Entwässerungsanlage	
	32.000 €

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück

Die Wohnung konnte nicht betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt. Zum Ortstermin wurde das Gebäude lediglich von außen besichtigt.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Höhe des Wertabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaues und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Ermittlung des Sicherheitsabschlages auf den Gebäudewertanteil

Vorläufiger Vergleichswert		193.743 €
Bodenwert		33.965 €
Gebäudewertanteil der Eigentumswohnung		159.778 €
Rohbauanteil	45 %	71.900 €
Ausbauanteil	55 %	87.878 €
Geschätzte Minderung:		
für den Wert des Rohbaues von ca.	20 % von 71.900 €	14.380 €
für den Wert des Ausbaues von ca.	30 % von 87.878 €	26.363 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag		40.743 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag		40.743 €

Vergleichswert, vorläufig	193.743 €
Schäden und Mängel an der Entwässerungsanlage	-32.000 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.	-40.743 €
Vergleichswert	121.000 €

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland in Braunschweig, Karlstraße 11

zum Stichtag 01.01.2024

280,- €/m² B W WGFZ 1.0

Bodenrichtwert 280 €/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land,

Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei,

Art der Nutzung: Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser

Der Bodenrichtwert wird für die Ermittlung des Bodenwertanteiles angesetzt:

Ermittlung des Bodenwertes

BRW		280 €/m ²
Grundstücksgröße		411 m ²
Miteigentumsanteil	29.514 /	100.000
anteiliger Bodenwert		33.965 €
Bodenwert		33.965 €

5.3 Ertragswert

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

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

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m²; siehe hierzu weiter oben.

Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Bei Wohnhäusern wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1896.

Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren eingestuft

Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernis

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

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage erfolgen. Für die Bewertung wird von einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand ausgegangen ohne Schäden und Mängel.

Für die Schaden- und Mangelbeseitigung an der Entwässerungsanlage erfolgt ein Abzug in Höhe von 32.000 €.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst nach § 17 ImmoWertV alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Wohnungseigentum.

Die Wohnung wird vermutlich eigengenutzt.

In Anlehnung an den Mietspiegel von Braunschweig 2022 wird eine marktübliche Miete von 7,90 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Hierzu gehören Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten

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

Entsprechend der Literaturangaben werden die Instandhaltungskosten mit 13,80 €/m² angesetzt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind

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

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

Betriebskosten

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

Mietausfallwagnis

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

Nach ImmoWertV wird das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt.

Liegenschaftszins

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Braunschweig u.a. wird dazu folgendes ausgeführt: Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Beim dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Vom Gutachterausschuss für Braunschweig wird in den Landesgrundstücksmarktdaten für Eigentumswohnungen ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 1,20 % ohne weitere Erläuterungen und Angaben angegeben.

Aufgrund der Lage, der angenommenen Miethöhe und der Annahme eines mittleren Modernisierungs- und Ausstattungsstandards wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,10% angesetzt.

Bezeichnung	Größe	Miete		
Wohnfläche	99 m ²	7,90 €/m ²	Monatsmiete:	782,10 €
Summe Monatsmiete	99m ²			782,10 €
Jahresrohertrag				9.385 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		420 €		-420 €
Instandhaltungskosten WFl.		13,80€/m ²		-905 €
Mietausfallwagnis		2%		-188 €
Summe Bewirtschaftungskosten jährlich:				-1.513 €
Verhältnis Bewirtschaftungskosten zum Jahresrohertrag in %:				16%
Jahresreinertrag				7.872 €
abzügl. Bodenverzinsung	0,10%	von	33.965 €	-34 €
Gebäudereinertrag				7.838 €
Restnutzungsdauer			20	
Liegenschaftszinssatz			0,10%	
Vervielfältiger			19,79	
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger				155.114 €
Bodenwert				33.965 €
Zwischensumme:				189.079 €
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtig.				-40.743 €
Abzug Mängel und Schäden an der Entwässerungsanlage				-32.000 €
Ertragswert				116.336 €

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung der Eigentumswohnung erfolgt in diesem Gutachten über das Vergleichswertverfahren. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden; zum Ortstermin fand eine Außenbesichtigung statt. Es liegen keine verlässlichen Angaben über Ausstattung, Ausbaugrad und den Unterhaltungszustand vor.

Aufgrund der erforderlichen Schaden- und Mangelbeseitigung an der Entwässerungsanlage wird ein Abzug vorgenommen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

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

121.000 €

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

Hannover, den 12.12.2024

Dipl.-Ing. Peter Steffen

6 **Anlagen**
6.1 **Karten**

Regionalkarte on-geo
geoport

38106 Braunschweig, Karlstr. 11

21.10.2024 | 02977908 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Druckdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.900 m

0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsstruktur. Die Karte liegt lizenzfrei für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Die Kartenansicht ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

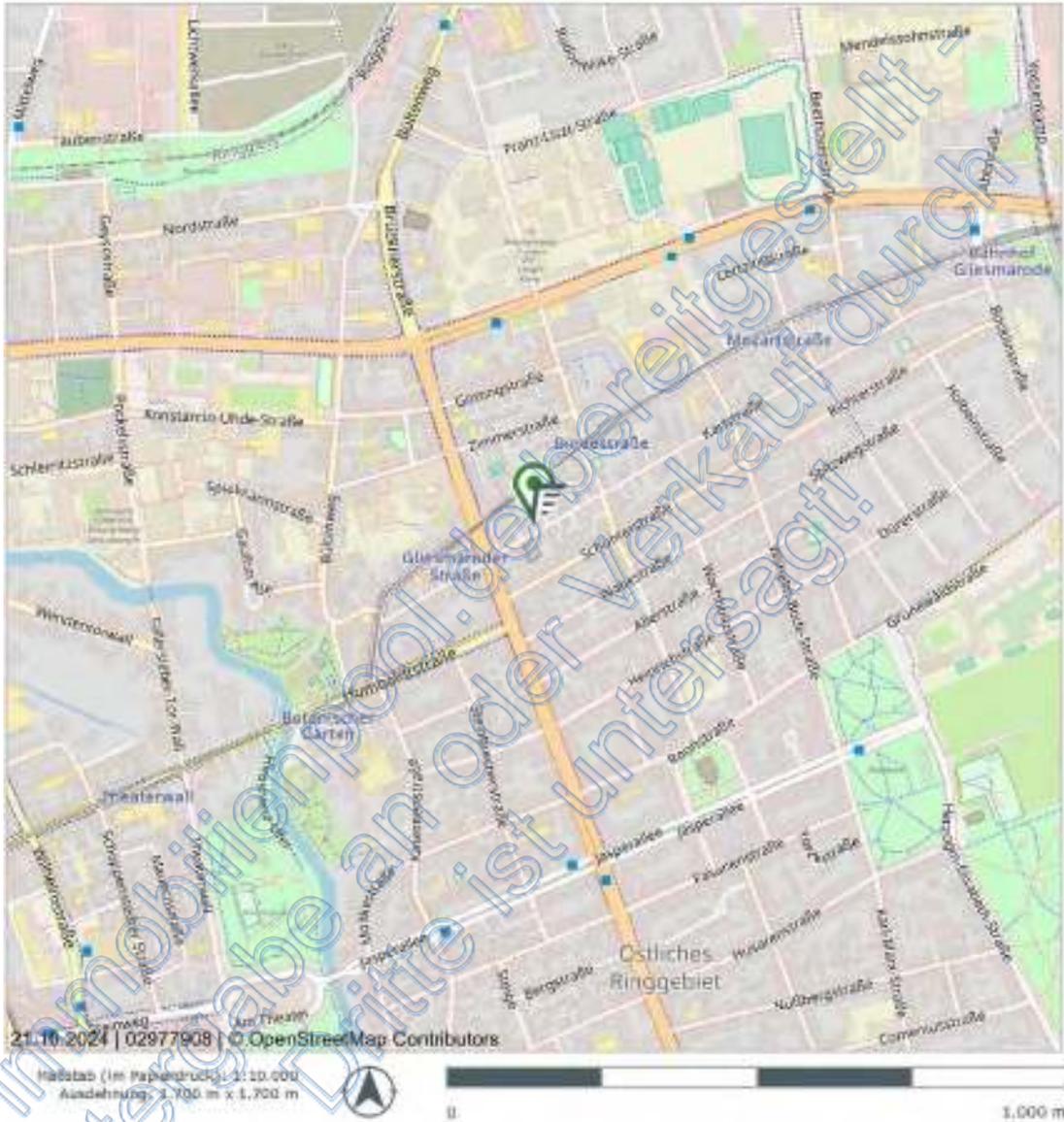
Quellenangabe
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02977908 vom 21.10.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2024
Seite 3

Stadtplan on-geo
38106 Braunschweig, Karlstr. 11



geoport



21.10.2024 | 02977908 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Basisinfrastruktur, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Braunschweig vor und wird im Maßstabbereich 1:7.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartematerial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt oder weiteren Verwertung der Karte als der Quellangabe einwärts mitgeteilt werden.

Datenquelle
OpenStreetMap - WikiVoyage Stand: 2024

on-geo Diese Dokument beruht auf der Bestellung 02977908 vom 21.10.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2024. Seite 2

Wohnimmobilien Mikrolage
 38106 Braunschweig, Karlstr. 11



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Braunschweig-Hamburger Straße (1,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Braunschweig-Giesmerode (1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Braunschweig (2,2 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfenbürgel (5,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Straßenbahnhaltestelle Giesmaroder Straße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



© OpenStreetMap-Contributors 2017. Maßstab (1:10.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die ex-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienwertwert - mit den Kreisen.



6.2 Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Braunschweig, Stadt
Gemarkung: Hagen
Flur: 1 Flurstück: 289/12

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 23.09.2024
Aktualität der Daten 14.09.2024



N = 5100306

Maßstab 1:1000

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:

ObVI Marik Balke
ObVI Franziska Westphal
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

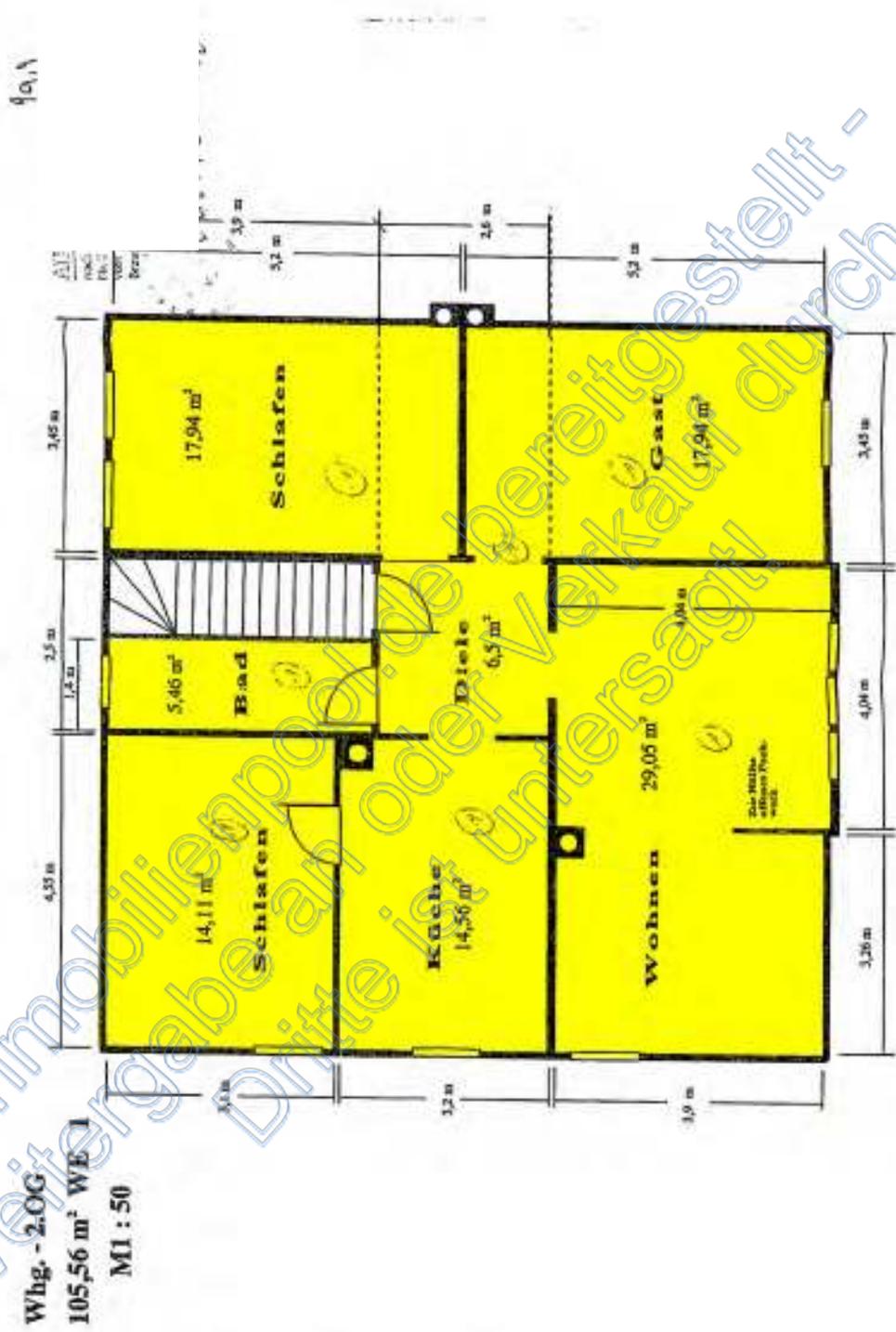
Zielchen:

Bei einer Verwertung für rechtsgerechte oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwarten.

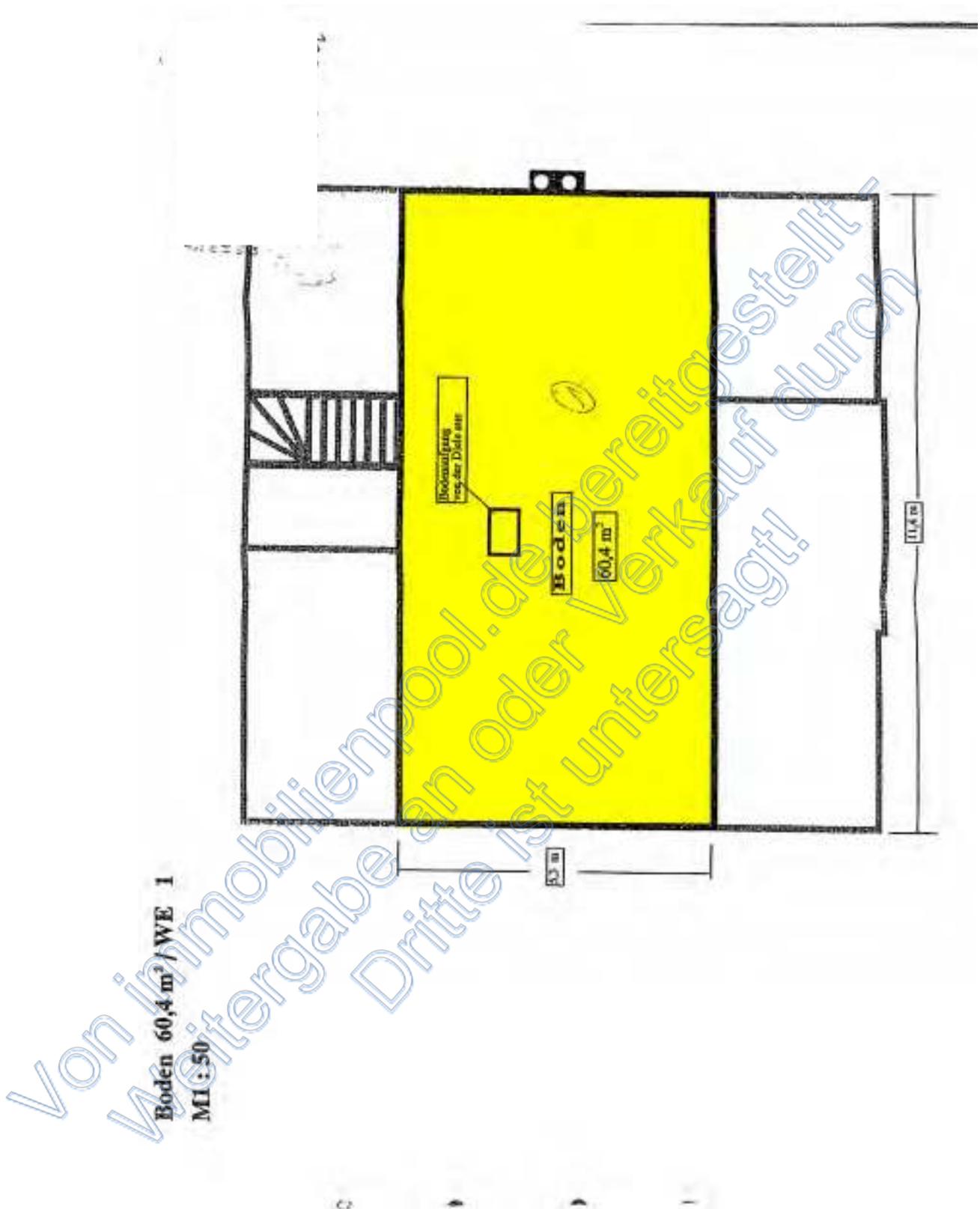
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
- Die ungefähre Lage der Wohnung ist farbig gekennzeichnet.



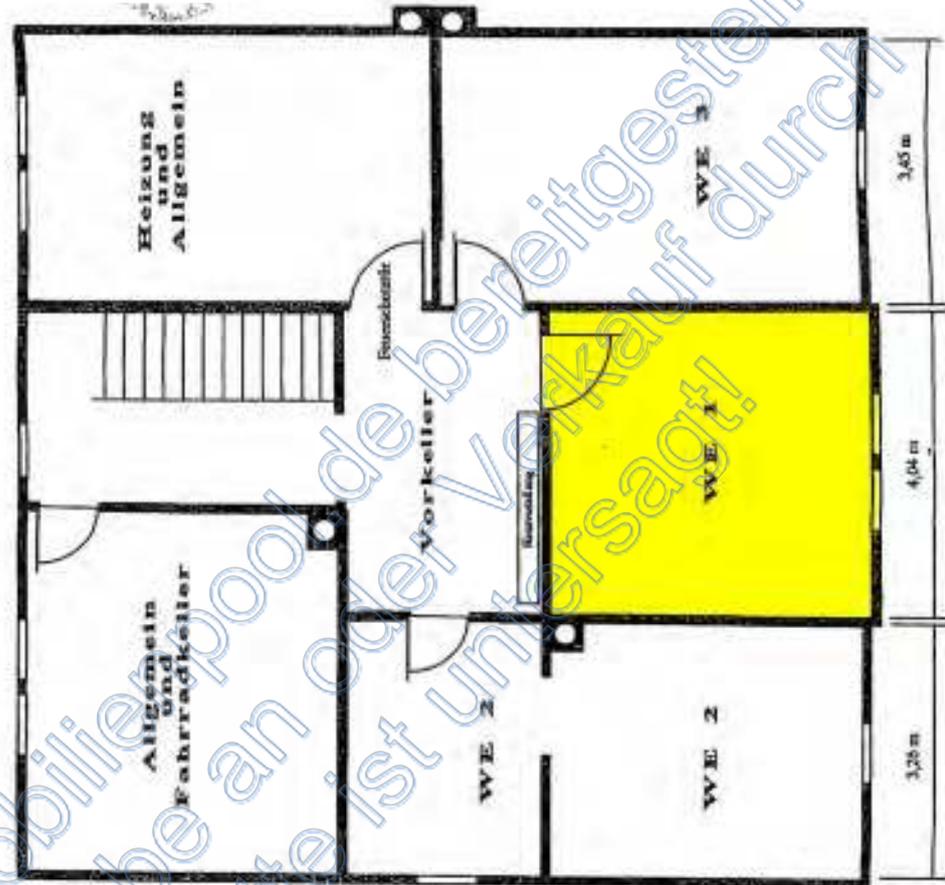
6.4 Planunterlagen



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

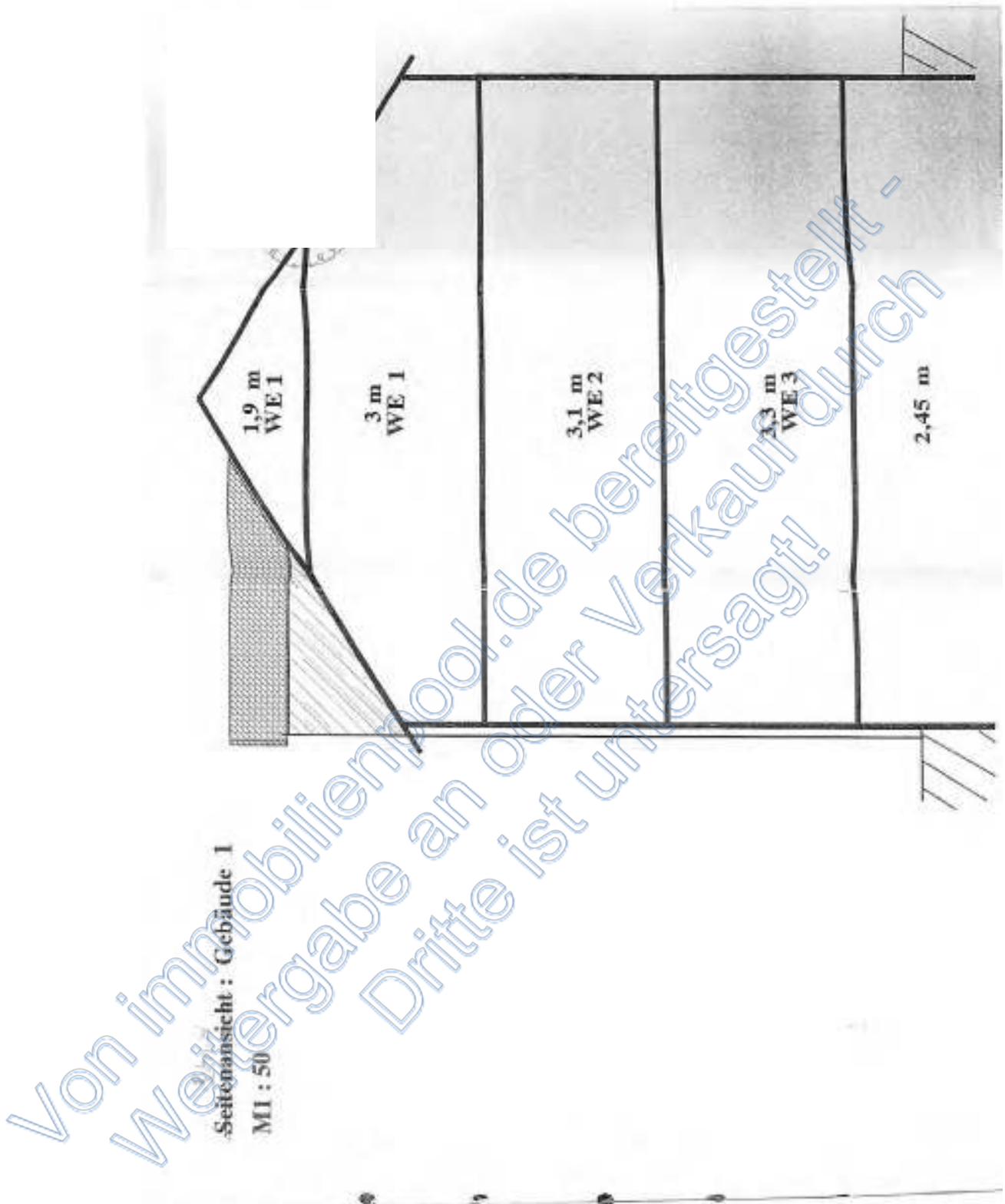


Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

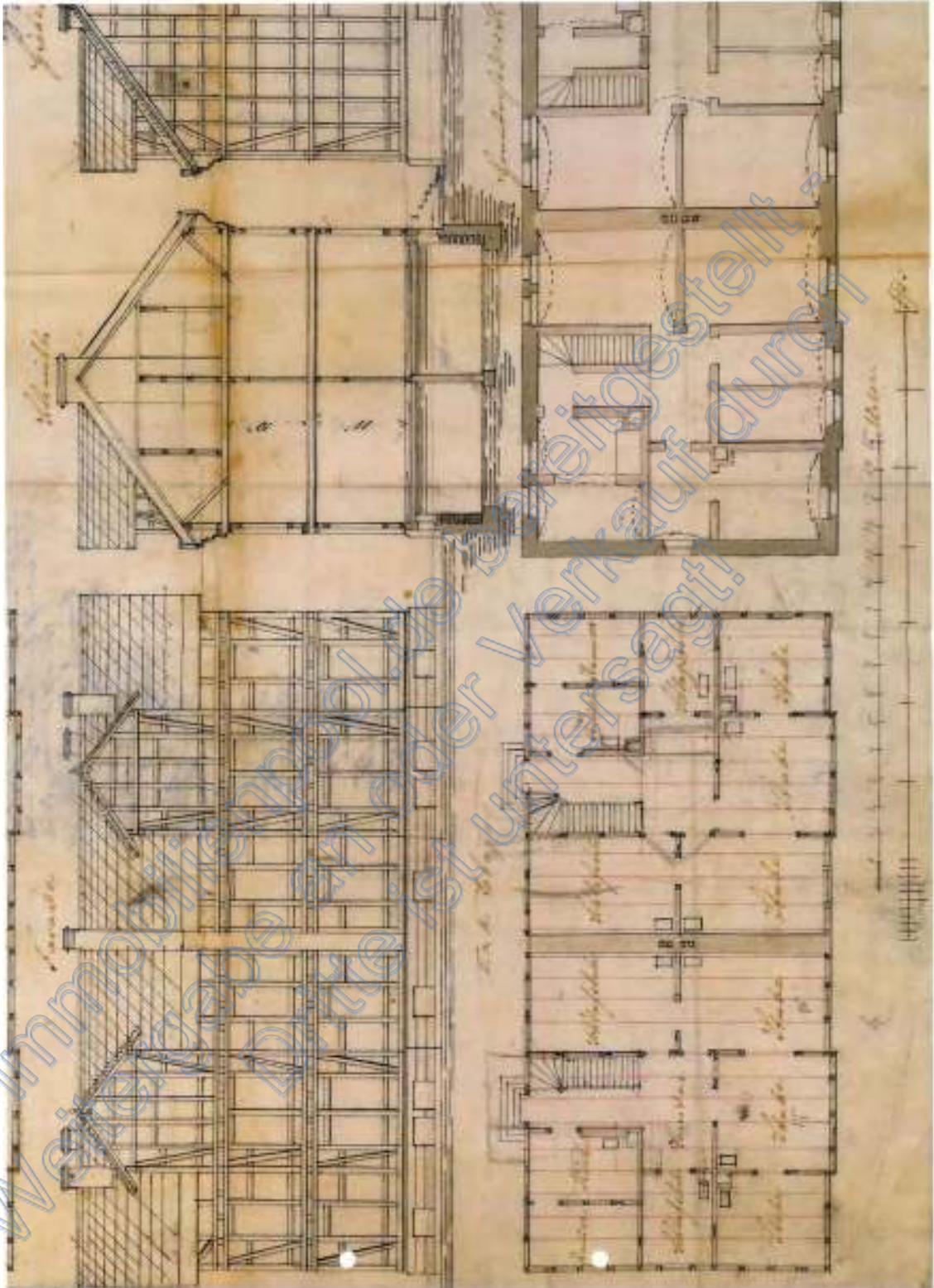


Keller
M 1 : 50

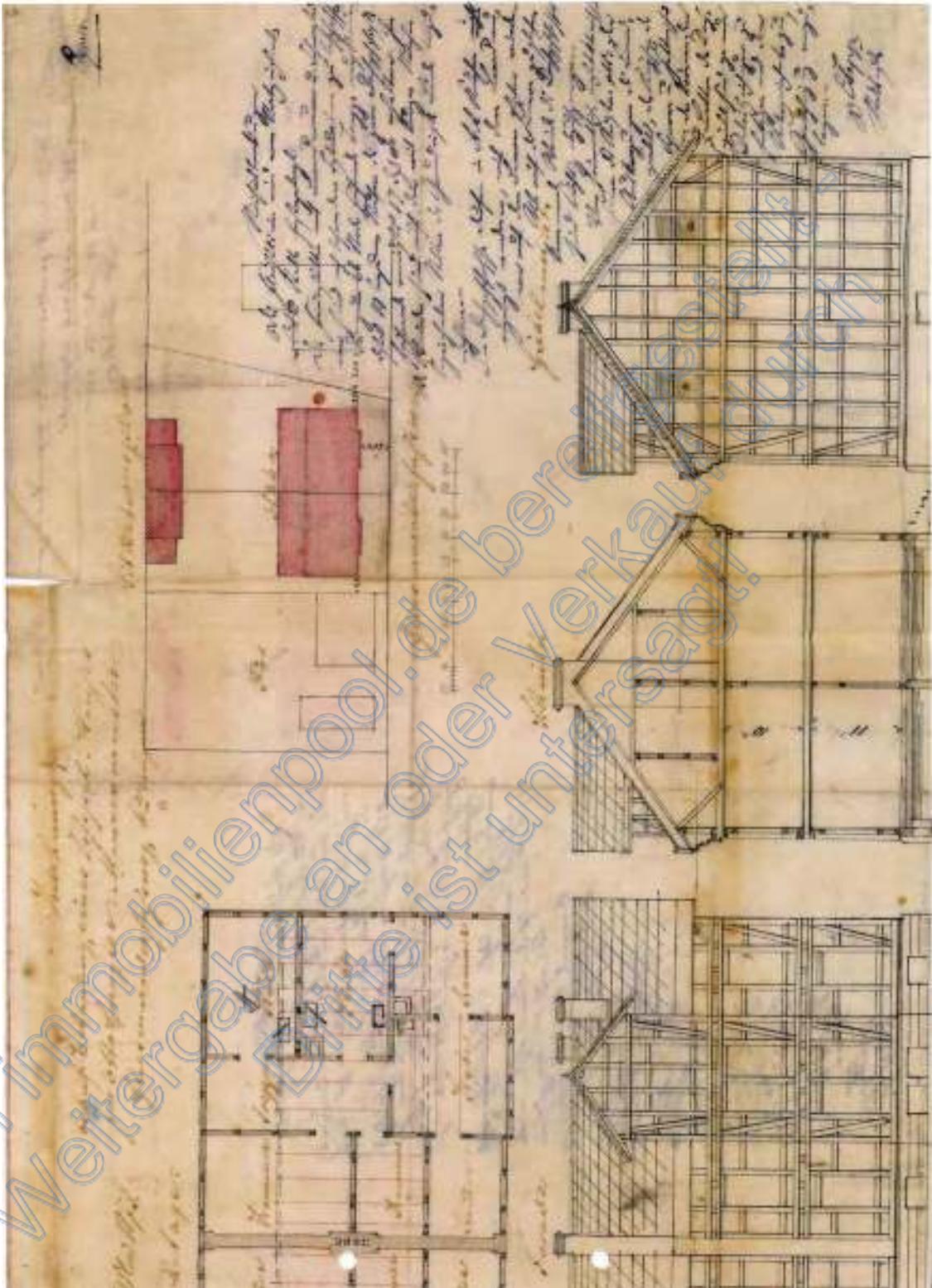
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Ausschnitt aus der Bauakte - Karlstraße 11 + 12 - Ansichten, Schnitt, Grundriss Kellergeschoss und Obergeschoss



Ausschnitt aus der Bauakte - Karlstraße 11 + 12 - Ansichten, Schnitt, Lageplan und Grundriss Obergeschoss

6.5 Fotos



Straßenansicht, die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



Hinterhof



Rückwärtige Ansicht



Einfahrt/Zugang zum Grundstück