

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: 2025 - 1501 - 2

24 K 121/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Illerstraße 47, 38120 Braunschweig-Weststadt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. Januar 2025 rd.

680.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus ist in 1-geschossiger, konventioneller Bauweise, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt und nachträglich umfassend erweitert worden.

Neben üblichen Gebrauchsspuren und Renovierungsbedarf mit kleineren Instandsetzungen sind visuell keine Schäden erkennbar.

Markt-/Verkehrswert **680.000 €**

Wertermittlungstichtag: **15.01.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-A, Blatt 8790, Gemarkung Wilhelmitor, Flur 10, Flurstück 34/392, 1.379 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1,3,4,5 gelöscht lfd. Nr. 2 Ausschluss einer gewerblichen Nutzung lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Stadtteil westlich von Braunschweig
Konzeption	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Bauweise	Konventionell, unterkellert, Dachgeschoss u. Spitzboden ausgebaut, 8 Zimmer, Flur, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC, HWR, rd. 322 m ² Wohnfläche. Nutzfl. Wintergarten ca. 45 m ² , Nebengeb. ca. 72 m ² , Carport ca. 60 m ²
Baujahr	Ursprung um 1968, Ausbau 1988 und 2001
Ausstattung	mittel bis gehobener
Hausschwamm	Hausschwamm ist visuell nicht erkennbar.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahres ist anzunehmen, dass heutige Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.
Mieter	Nein
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es ist zum Westen eine Grenzabstandsbaulast eingetragen.
Altlasten	Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis der Stadt BS geführt, jedoch besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

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, Carport.....	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.....	10
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.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	18
6.1	Vergleichsdaten.....	18

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 19 - 25
S. 26 - 38

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garage u. Carport auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Illerstraße 47 38120 Braunschweig-Weststadt
Grundbuch von	Braunschweig-A Blatt 8790
Gemarkung	Willhelmitor
Flur	10
Flurstück, Größe	34/392 , 1.379 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	13.11.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 121/24
Wertermittlungstichtag	15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	15.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung Besichtigt	11.12.2024 Außen; 15.01.2025 Innen; Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Teilauszug aus dem Grundbuch
vom 18.10.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Grundbuch
- 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
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024
- Immobilienpreisindex 1/2024, Braunschweig/Niedersachsen
- Preisentwicklung Einfamilienhäuser Braunschweig 1/24 – 12/24

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 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:	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:	Mittlere Wohnlage im südlichen Teil des Stadtteils Weststadt.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. vor Ort, weiterführende Schulen und Kliniken in Braunschweig.
Verkehrerschließung:	ÖPNV, Anschluss über München- und Donaustraße zur A391 und A39
Erholungsflächen:	Westpark, Freizeiteinrichtungen Braunschweig
Straßenausbau:	Straße gepflastert, beidseitig Fußwege, einseitig beleuchtet, öffentliche Parkstreifen.
Nutzung der Straße:	Zufahrtsstraße in das Wohngebiet

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnbebauung
Himmelsrichtung:	West Orientierung, Zufahrt/Zugang Süden und Osten
Immissionen:	zum Ortstermin gering durch temporären Straßenverkehr
Zuschnitt:	unregelmäßig quadratisch, ca. 35 m breit, 40 m tief
Grundstücksgröße:	1.379 m ² Eckgrundstück Kremsweg / Illerstraße
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	<p>Augenscheinlich Nein.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt. Es besteht jedoch Verdacht auf Kampfmittel im Boden.</p> <p>Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.</p>

2.2 Baubeschreibung

Bautyp: 1-geschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss mit Wintergarten, Nebengebäude und Carport.
EG: 2 Zimmer, Flur, offene Küche, Wintergarten und WC
DG: 6 Zimmer, Durchgangsräume, Flur, 2 Bäder
KG: 2 Zimmer, Duschbad; Spitzboden: Nutzfläche und WC
Baujahr nach Bauakte: Ursprung 1968, Erweiterungen 1988 und 2001
Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertmodell 70 Jahre
Gebäudealter: 57 Jahre
Restnutzungsdauer: rd. 25 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Gründung: Stahlbeton und Stampfbeton auf Streifenfundamenten
Außenwände: KG Kalksandstein, EG/DG 24 cm Poroton und Leca-Stein mit WDVS
Decken: Ursprung KG/EG Stahlbeton, Anbau EG und DG Holzbalken
Dach: 45° Satteldach, Holzdachstuhl, Dachflächenfenster u. Schleppgauben
Dachbekleidung: Roter Ziegel, umlfd. Dachüberstand, Eingangs- und Balkonüberdachung
Fenster: Kunststoff, 3-fach verglast, Baujahr ca. 2002, umlfd. elektr. Rollläden, Dreh/Kipp- und Schiebeelemente, teilweise 3-fach verglast
Türen: Stiltüren weiß mit weißen Holzrahmen und Glas-Schiebeelement DG
Hauseingangstür: Kunststoffelement mit Glaseinsatz
Treppen: KG Beton mit Granitstufen, EG freitragend mit Granitstufen und Stahlgeländer, DG Holz-Raumspartreppe

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.: Strom, Gas, Frisch-/Schmutzwasser, Telekom
Heizung/Warmwasser: Über Gas-Wandtherme im KG und Solarwärmanlage mit Kollektoren auf dem Dach des Nebengebäudes, Baujahr und Funktion unbekannt, ca. 2001, Fußbodenheizung EG – DG, teilw. KG und Flachheizkörper

2.2.3 Ausbau

Fußböden: KG: vollflächig helle Fliesen, Duschbad Steinzeug;
EG: Eingangsbereich, Flur, WC Granit, Wohnraum/Küche Steinzeug
DG: vollflächig Holzböden/Parkett, Bad Fliesen
Innenwände: EG: weiß gestrichen, DG: teilw. Holzständer, farblich gestrichen
Decken: weiß gestrichen, EG: Lamellen, abgehängt und Sichtbalken Wohnen
Elektroausstattung: baujahresgemäß, FI-Schalter vorhanden
Brandschutz: unbekannt
Badezimmer: KG: Duschbad mit Anschluss für Sauna, WT, WC und Duschkabine
EG: Gäste-WC mit WT
DG: Bad 1: 2 Einbau-Waschtische, Eckwanne, Dusche, WC, Bidet;
Bad 2: 2 Waschtische, Eckwanne, Duschkabine, WC, Bidet;
Objekte Gehobener Standard, Keramik und Kunststoff

Küche: als (bewegliches) Inventar nicht berücksichtigt
Sonstiges: Loggia, 2 Balkone, Kamin im Wohnraum, teilw. beheizte KG Räume, WC im Spitzboden (Funktion unbekannt), Giebelhoher Wintergarten zum Süden, Baujahr 2001, unbeheizt

2.3 Nebengebäude

Nebengebäude: Bj. 1968, ursprünglich Doppelgarage mit Lager- und Mehrzweckraum, 5,99 m x 9,24 m + 5,75 m x 6,49 m, Flachdach, nicht unterkellert. Umbau zu Wohn-/Nutzfläche unbekannt, ca. 2001; Außenwände verputzt, Sollarkollektoren auf dem Flachdach; 2 Innenräume und Duschbad, Iso-Verglasung mit Rollläden, Böden Granit, Kamin -als (bewegliches) Inventar nicht berücksichtigt-
Carport: nach Bauunterlagen Baujahr 2012 an das Nebengebäude: 2° Flachdach in Holzsparrenkonstruktion und Stiele in Nadelholz, Dacheindeckung Doppelsteg-Kunststoffplatten.

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: mit Teich und Aufböschung zum Kremsweg umlaufend angelegt
Bewuchs: einfacher Baumbestand, Büsche, Sträucher, Rasenfläche
Einfriedung: zur Illerstraße Stahlzaun und Sichtschutz, zum Kremsweg graue Sichtschutzelemente, elektrisches Tor und Nebeneingangstür, zum Westen (angrenzendes Gewerbe) Holzschutz zum Norden helle Sichtschutzelemente
Bodenbelag: Zugang verlegte Natursteinplatten, sonst kleinteilige Betonsteine und Holzplanken, Terrasse / Terrassenzugang Granit/Steinzeugplatten

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Es ist nach der vorliegenden Baugenehmigung anzunehmen, dass die energetischen Gebäudeanforderungen der Wärmeschutzverordnung (bis 2002) erfüllt sind und damit jedoch heutige energetische Anforderungen nicht mehr vollständig erfüllt werden.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: Durch Erweiterung in Aufteilung, Belichtung und Querlüftung ungünstig
Lichte Höhen: KG 1,95m bis 2,12m, EG u. DG rd. 2,40m bis 2,50 m
Modernisierungen: nach letzter Erweiterung 2001 nicht erkennbar
Zustand: Es besteht Renovierungstau mit kleineren Instandsetzungen
Baumängel/Schäden: Es sind visuell keine Risse oder Undichtigkeiten im Kellerbereich sichtbar

- Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Braunschweig-A, Blatt 8790
vom 18.10.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 gelöscht
Lfd. Nr.: 2 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Braunschweig und zwar die Ausschließung einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zu insgesamt 100.000 DM mit bis zu 20 v. H. Zinsen und Nebenleistungen jährlich. Auf Grund der Bewilligung vom 29.02.1968 und 07.06.1968. Eingetragen am 10.10.1968.
Lfd. Nr.: 3-5 gelöscht
Lfd. Nr.: 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 121/24), Eingetragen am 18.10.2024.

Zu lfd. Nr. 2: Die Eintragung bezieht sich auf die Urk. 229/1968 vom 29.02.1968 und Urk. 595/1968 vom 07.06.1968 (Notar , BS) mit einer Vereinbarung zum Verkauf des noch unbebauten Grundstücks. Hier u.a. § 12 mit der Verpflichtung zu einem zügigen Baubeginn, einer Wohnbebauung und dem Ausschluss einer gewerblichen Nutzung. In der Urkunde 595/1968 wird der Vorrang für noch einzutragende Hypotheken oder Grundschulden für eine Finanzierung zugestimmt.

Das Objekt ist als Wohnhaus konzipiert, fertiggestellt und wird für Wohnzwecke genutzt. Die Eintragungen wirken sich auf den Marktwert nicht wertbeeinflussend aus.

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 wird durch Angehörige des Eigentümers bewohnt und verwaltet.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortsgrenzen und wird in diesem Zusammenhang auch nach § 34 BauGB betrachtet.

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 05.12.2024 enthält das Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt Nr. 1843 für das Bewertungsobjekt entlang der westlichen Grundstücksfläche eine 3 Meter breite Abstandsbaulast zum Nachbargrundstück, Flurstück 29/8.

Die Baulast gilt nicht für die bereits bestehenden Nebengebäude. Daher wirkt sich diese Baulast auf den Marktwert nicht signifikant aus und bleibt unberücksichtigt.

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

Das Objekt befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Objekt unterliegt keinem Denkmalschutz.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht in der Stadt Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, hochwertiger ausgestattet und verfügt mit 8 Zimmern über insgesamt rd. 322 m² Wohnfläche sowie 2 weiteren Nebenräumen mit rd. 72 m² Wohn-/Nutzfläche und ist auch für große Familien geeignet.

Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Das Objekt befindet sich in Braunschweig-Weststadt, angrenzend an ein Gewerbegrundstück und einem Sportplatz an einer frequentierten Straße.

Das Ursprungsgebäude wurde nachträglich umfassend erweitert und ausgebaut, daraus ergeben sich ungünstige Raumaufteilungen und Belichtungen. Es besteht Renovierungsbedarf mit kleineren Instandsetzungen.

Chancen

In Braunschweig ist auch ein Verkauf größerer Einfamilienhäuser grundsätzlich gegeben. Zukünftige Wertsteigerungen sind, aufgrund der Lage und Raumaufteilung, jedoch nur moderat denkbar.

Risiken

Aufgrund der Gesamtgröße, Alter und Ausstattung bestehen leicht erhöhte immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Aufgrund der Lage ist auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte, bei einem überdurchschnittlichen Mietniveau, von einem erhöhtem Mietrisiko auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen. Jedoch schränkt die Lage und Raumaufteilung gewöhnlich den Käuferkreis ein. Daher ist, zusammen mit der Marktkonsolidierung und Vergleichsangeboten in repräsentativeren Lagen, auch mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-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.

Ein Bodenrichtwert wird für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone 00100120 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg nur für Mehrfamilienhäuser, Beitragsfrei veröffentlicht (Erhebungsstichtag 01.01.2024).

Ein Bodenrichtwert in der angrenzenden Bodenrichtwertzone 00102148 für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 330 €/m², Beitragsfrei veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte sind zum Stichtag 15.01.2025 noch aktuell, eine zeitliche Wertanpassung ist nicht vorzunehmen.

Die Merkmale des angrenzenden 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 weicht jedoch in der Lageeigenschaft, als Eckgrundstück unmittelbar angrenzend an einen Gewerbebereich, einer Sportanlage und der Zufahrtsstraße, gegenüber den durchschnittlichen Vergleichsgrundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone, ab. Eine weitere Lageanpassung ist vorzunehmen. Diese erfolgt, gemäß § 15, Abs. 1 ImmoWertV, mit - 30 % des Bodenrichtwerts.

Bodenwert $330 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 231 \text{ €/m}^2$

Flurstück 34/392 : $1.379 \text{ m}^2 \times 231 \text{ €/m}^2 = 318.549 \text{ €}$

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).

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100) gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichungen in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor $= (GND - RND) / GND$ mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2023
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (maßstäbliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
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 910 €/m² für das Wohnhaus und 1.180 €/m² für das Nebengebäude.

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 4.Quartal 2024 mit 166,3 verwendet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen 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 beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre. Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell

(Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich jedoch nur ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit verbleibenden 4 Punkten (aufgrund rd. 24 Jahren zurückliegender Modernisierungen) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 27 Jahren ableiten. Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2025 + 27 - 70) = 1982$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Die Auswertung bezieht sich auf durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhäuser, davon abweichende, individuelle Einzelobjekte liegen nicht vor.

Aus der Ableitung der Sachwertfaktoren für 1-2 Familienhäuser für die Jahrgänge 2022/2024, die auf Basis der Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2024 ermittelt wurden, ergibt sich für das Bodenwertniveau für den höchsten vorläufigen Sachwert von 500.000 € ein Sachwertfaktor von 0,84.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts liegt weitaus höher und außerhalb der durchschnittlichen ausgewerteten Kauffälle. Bei einer Extrapolation über diesen Untersuchungsbereich hinaus, ergäbe sich zudem auch ein Sachwertfaktor von unter 0,61 der bei einem Sachwert mit rd. 750.000 €, nach Korrektur, zu einem rechnerischen Wert von rd. 458.000 € führt.

Ich halte jedoch für das Bewertungsobjekt, aufgrund Wohnflächen, Ausstattung und Eigenschaften, diesen Wert für nicht marktgerecht und belasse den Sachwertfaktor daher bei 1,0.

Dennoch schränkt eine weniger repräsentative Grundstückslage, fehlende energetische Eigenschaften und die individuelle Grundrissaufteilung, nach Erweiterung des ursprünglichen Siedlungshauses, gegenüber Vergleichsangeboten in Braunschweig die Käufergruppe entsprechend ein. Ich halte zum Bewertungsstichtag daher eine Korrektur um -10 %, damit 0,90, für angemessen und nachvollziehbar.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2024 bis 6/2024 die Kaufpreise für Einfamilienhäuser um weitere durchschnittlich -4 bis -6 % herausgebildet, sich jedoch bis 8/2024 stabilisiert und sind inzwischen wieder auf dem Niveau 1/2024. Es erfolgt daher keine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 15.01.2025.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 12.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Nebengebäude, für das Carport 4.000 € und für den Kamin im Erdgeschoss des Wohnhauses 2.000 € angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand, vorgefundene Ausstattungsmerkmale und auch die durchgeführten Modernisierungen sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

5.4 Berechnungen

Die Maße sind aus der Bauakte, Stadt Braunschweig übernommen und vor Ort plausibilisiert. 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>	1.01: freistehende Einfamilienhäuser Erdgeschoss, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
	1.23: Nebengebäude (ehem. Garage/Hobbyraum) Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach
<u>BGF-Berechnung:</u>	Nach Bauakte der Baugenehmigung
	1.01: $190,91 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Etagen} = 572,73 = \text{rd. } 573 \text{ m}^2$
	1.23: $(9,24\text{m} \times 5,99\text{m}) + (6,49\text{m} \times 5,51\text{m}) = 91,11 \text{ m}^2 = \text{rd. } 91 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u>	1.01: Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 55 % Standardstufe 4 = Wägungsanteil ca. 45 %
	1.23: Standardstufe 3 = 100%
<u>NHK-Ermittlung</u>	1.01: $(835 \times 0,55) + (1.005 \times 0,45) = 911,50 = \text{rd. } 910 \text{ €/m}^2$
	1.23: 1.180 €/m^2
<u>Modernisierungen:</u>	letzte vor 24 Jahren, umfassend im Rahmen der Erweiterung 2001
<u>Baujahr:</u>	Ursprung 1968, Gebäudealter rd. 57 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>	4 Punkte (Zeitpunkt vor rd. 24 Jahren) = 27 Jahre Fiktives Baujahr: $2025 + 27 - 70 = 1982$

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden.

1.01	Erdgeschoss: $152,49 \text{ m}^2 + 45,03 \text{ m}^2 \text{ WiGa} = 197,52 \text{ m}^2$
	Dachgeschoss: $169,74 \text{ m}^2 = 169,74 \text{ m}^2$
	rd. 322 m^2 zzgl. Wintergarten rd. 45 m^2
	Nutzfläche KG: rd. 163 m^2
1.23	Erdgeschoss: rd. 72 m^2 Einliegerwohnung/Garage
	Nutzfläche Carport = rd. 60 m^2

Sachwertverfahren

Stichtag 15. Januar 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1.01	573 m ²	910 €/m ²	521.430 €	867.138 €
		1.180		
1.23	91 m ²	€/m ²	107.380 €	178.572 €
Summe	664 m ²			= 1.045.710 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7		Wintergarten Süden		30.000 €
				1.075.710 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	27 J.	70 J.	-61%	1.075.710 € - 656.183 € = 419.527 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				12.000 €
Carport				4.000 €
Kamin WH EG				2.000 € + 18.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				437.527 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums		1.379 m ²	231 €/m ²	+ 318.549 €
7. vorläufiger Sachwert				756.076 €
8. Marktanpassungsfaktor		756.076 € x 1,00 x 0,90		756.076 € - 75.608 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 680.468 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 0 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 680.468 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 680.000 €

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. 680.000 € 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 Sachwert 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, Illerstraße 47, 38120 Braunschweig-Weststadt beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025

680.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 200 m² - 250 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 500.000 € bis 600.000 €. Weitere Angebote im Raum Braunschweig befinden sich innerhalb einer durchschnittlichen Spanne zwischen 500.000 € bis 720.000 €, sehr hochwertige Objekte in Bestlagen von 810.000 bis 1.060.000 €. Die Angebote weichen mit Lage, Baujahr, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Vergleichsfaktoren der IHK Braunschweig (Wirtschaft 4/2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, werden für die Stadt Braunschweig in mittlerer Wohnlage innerhalb einer Spanne zwischen 300.000 € bis 500.000 € veröffentlicht, gute Wohnlagen innerhalb 420.000 € bis 900.000 € und in Spitzenlagen auch mehr.

Im IVD-Nord, Preisspiegel 2024 werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bestand, Bezugsfrei, Garage und durchschnittlichem Grundstück in Braunschweig, durchschnittlich rd. 200 m² Wohnfläche, sehr guter Wohnwert, mit durchschnittlich rd. 645.000 € veröffentlicht.

Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt ohne Korrektur rd. 760.000 €, mit Korrektur bei rd. 680.000 € und liegt damit in beiden Fällen noch im oberen durchschnittlichen Spannenbereich.

Die Korrektur ist aufgrund der örtlichen Lage und der ungünstigen Grundrissaufteilung durch die nachträglichen Erweiterungen des Ursprungsgebäudes begründet, der die Käufergruppen, gegenüber anderen Angeboten in diesem Preissegment, entsprechend einschränkt.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 04.02.2025

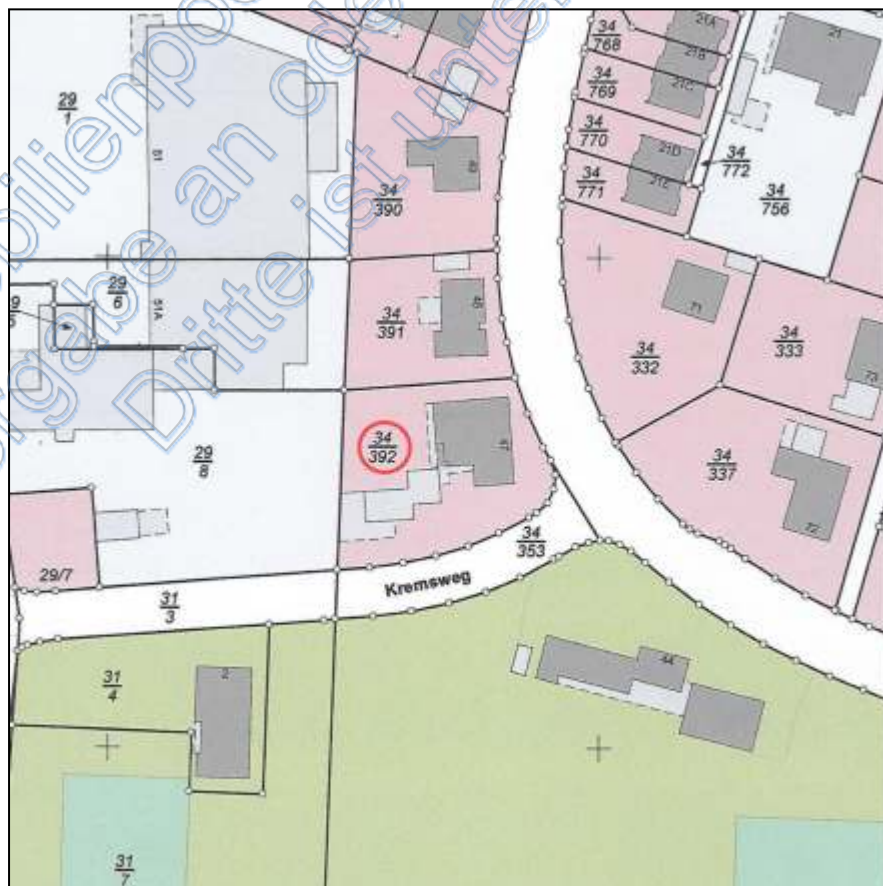
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



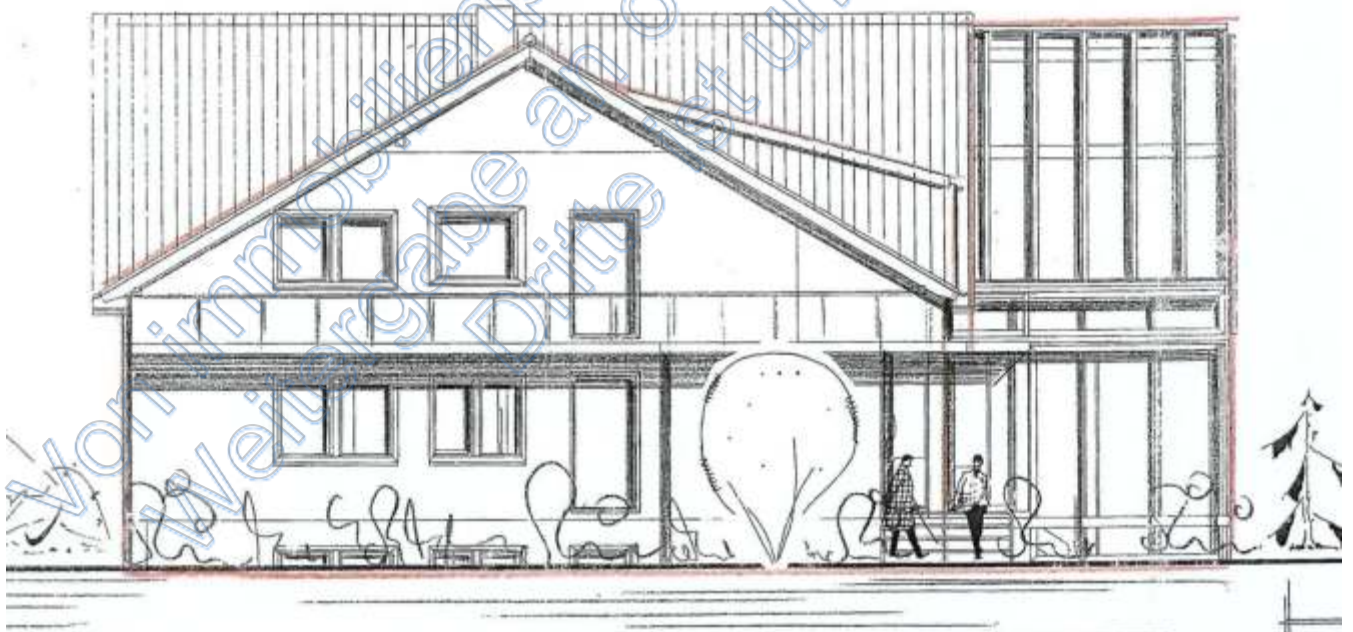
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

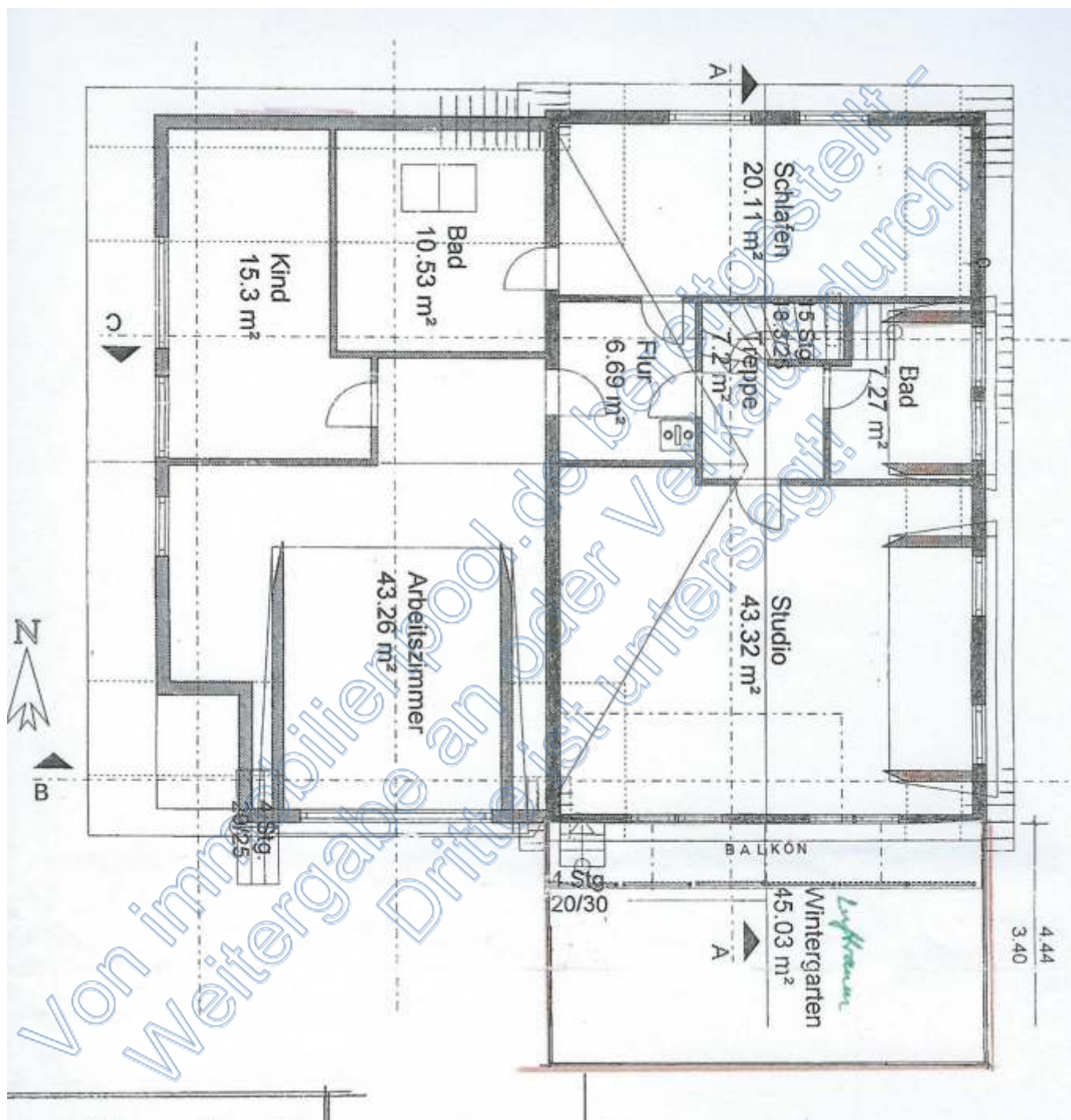


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

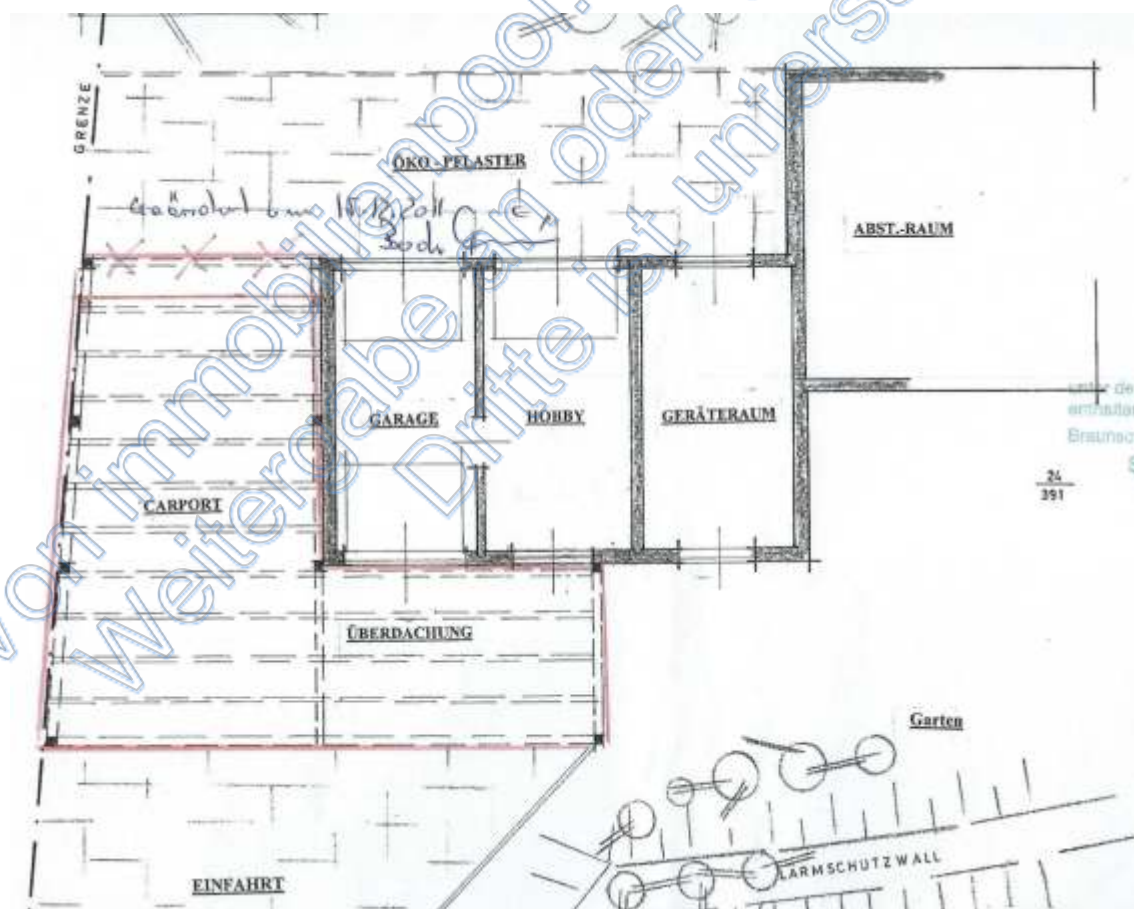
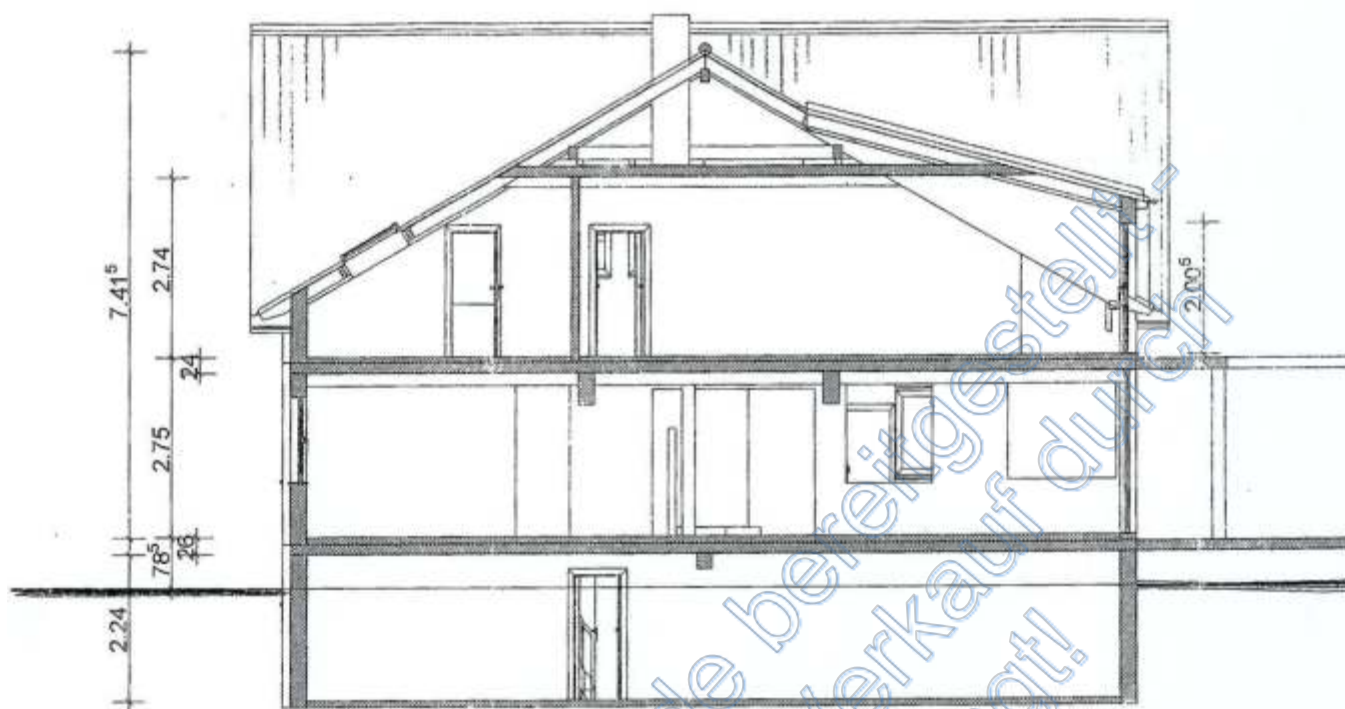




Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, Bauakte zur Baugenehmigung 19.07.2001, Ansichten Süd und West



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, Bauakte zur Baugenehmigung 19.07.2001, Grundrisse DG;
 Zimmeraufteilungen Süden und Norden verändert



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, Schnitt Bauakte v. 19.07.2001 und Bauantrag Carport 06.01.2012



Kremsweg / Illerstraße



Ansicht Illerstraße



Hauseingang / Traufe Osten



Balkon / Terrasse Süden



Wintergarten / Teich Süden



Eingang Wohnung Nebengebäude



Nebengebäude / Carport



Elektrisches Tor / Zufahrt Kremsweg



Nebengebäude mit Wohnung / Garage



Ansicht / Loggia Westen



WDVS / Kellerfenster Westen



WDVS Endputz schließt nicht mit der Außenkante des Ablaufendstücks ab



Flur EG / Treppe



Gäste-WC EG beispielhaft



Böden Flur / Wohnen beispielhaft



Raum EG Ursprung
(Grundriss EG Essen)



Raum EG Kamin / Anbau
(Grundriss EG WZ)



Decke EG Erweiterung Westen



Wintergarten EG



Wintergarten / Balkon DG



Treppe EG - DG



DG Flur / Treppe zum Dachboden
(Grundriss Studio Richtung Treppe)



Flur / Durchgangszimmer DG Westen
Böden / Türen beispielhaft

Durchgang Raum Süd-West
(Grundriss DG Arbeitszimmer)

Raum DG Erweiterung beispielhaft



Bad DG Nord-Ost beispielhaft



Bad DG Nord-Ost beispielhaft



Bad 2 DG Nord beispielhaft



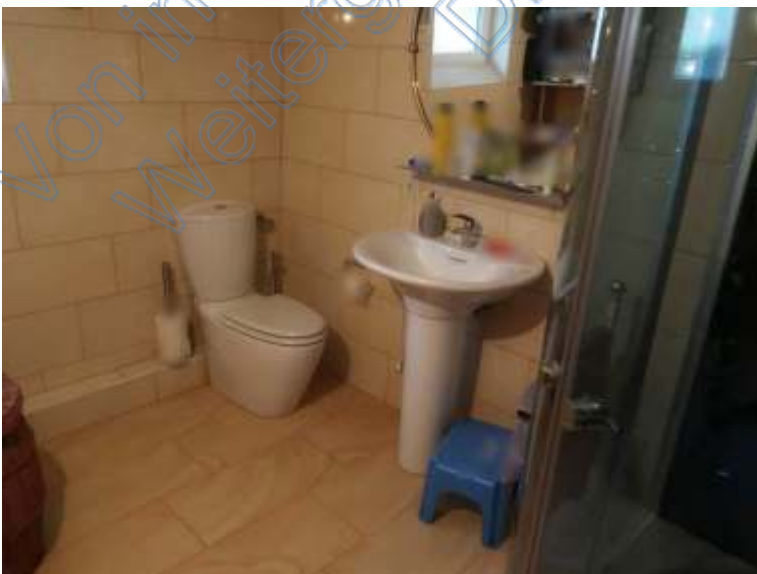
Balkon Wintergarten und DG



Dachboden beispielhaft



Treppe KG beispielhaft



Duschbad KG beispielhaft



Böden / Türzargen KG beispielhaft



Zentralheizung KG beispielhaft

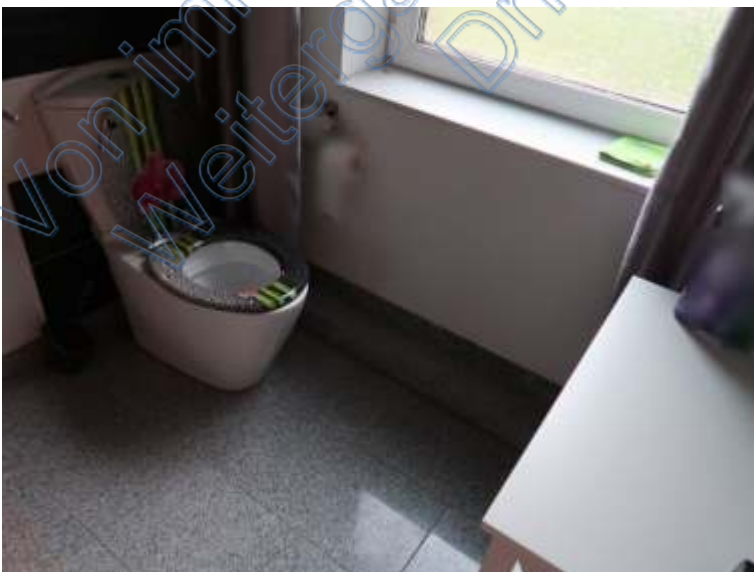


WW-Leitungen KG beispielhaft

Raum Nebengebäude beispielhaft



Raum Nebengebäude beispielhaft



Duschbad Nebengebäude beispielhaft