

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 – 0705

24 K 245 / 21

## GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Carport  
Brinkstraße 6, 38159 Vechelde - Groß Gleidingen

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.Mai 2024 rd.

**125.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

#### **Einfamilienhaus mit Garage im Kellergeschoss und Carport auf Eigentumsgrundstück.**

Das Wohnhaus wurde in 1 geschossiger Bauweise, unterkellert und ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Gebäude ist standsicher, jedoch besteht umfassender Instandhaltungsrückstau und Reparaturbedarf, als auch Risiken durch eine fehlende Innenbesichtigung.

**Markt-/Verkehrswert**                    **125.000 € , lastenfrei**

**Wertermittlungstichtag:**            **07.05.2024**

Grundbuchdaten                    Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Gr. Gleidingen, Blatt 193;  
Gr. Gleidingen, Flur 1, Flurstück 25/2, -628 m<sup>2</sup>.

Eintragungen Abt. II                lfd. Nr. 2: Leitungsrecht  
lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Lage                                      Ortsteil Vechelde – Ortschaft westlich von Braunschweig  
Konzeption                            Einfamilienhaus mit Garage im Kellergeschoss und Carport  
Bauweise                                Massiv, konventionell, unterkellert mit Satteldach und Gauben  
nach Bauunterlagen 5 Zimmer EG-DG, ca. 128 m<sup>2</sup> Grund-/Wohnfläche,  
Nutzfläche KG rd. 62 m<sup>2</sup>, Garage rd. 16 m<sup>2</sup>

Baujahr                                 Wohnhaus 1949, Erweiterung Erker/Ausbau Dachgeschoss 1953  
Ausstattung                            unbekannt

**Hausschwamm**                    Es besteht für das Wohnhaus visuell kein Verdacht auf Hausschwamm.

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

**Mieter**                                Nein

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

Planungsrecht                        Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

**Baubeanstandungen**            Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Baulasten**                            Es sind keine Baulasten eingetragen.

**Altlasten**                            Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis des Landkreis Peine geführt.

---

## 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.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	10
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
6.2	Werteinfluss des Leitungsrechts GB Abteilung II.....	20

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 21 - 25  
S. 26 - 30

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit nebenstehendem Holz-Carport auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Brinkstraße 6 38159 Vechelde – Groß Gleidingen
Grundbuch von	Groß Gleidingen Blatt 193
Gemarkung	Groß Gleidingen
Flur	1
Flurstück, Größe	25/2 , 628 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	24.04.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 245/21
Wertermittlungsstichtag	07.05.2024 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätsstichtag	07.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	07.05.2024
Besichtigt	nur Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.02.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auskunft aus der Grundbuchakte
- 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
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023
- Kleiber, Kommentar und Handbuch, 10.Auflage, 2023

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
- Immobilienpreisindex 2024, Braunschweig/Niedersachsen

---

## 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: Groß Gleidingen, Ortsteil der Gemeinde Vechelde, Landkreis Peine, westlich im angrenzenden Umland von Braunschweig mit rd. 723 Einwohner (Stand 31.01.2024).

Wirtschaft / Infrastruktur: Landwirtschaftlich geprägt. Umfassende Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken in Vechelde und Braunschweig.

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Das Objekt befindet sich zentral im Ort, an der Brinkstraße, in Höhe der Kirche und Feuerwehr.

Infrastruktur: Mäßig. Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in Vechelde und Braunschweig.

Verkehrerschließung: Busverbindung vor Ort, Bahnverbindung Vechelde, Flughafen BS-Waggum, Anschluss B1 und A39

Erholungsflächen: Umfangreiche Freizeitangebote in Vechelde und Braunschweig, renaturierte Kiesgrube westlich Gleidingen.

Straßenausbau: Straße gepflastert, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußwege, angrenzende Parkbuchten Ortsmitte.

Nutzung der Straße: Ortsdurchfahrtsstraße, Wohnen und Landwirtschaft

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Nord-Süd Orientierung, Zufahrt/Zugang von Norden und Westen

Immissionen: zum Ortstermin durch Fahrzeuge

Zuschnitt: unregelmäßig geschnitten, bis ca. 38 m breit, 22 m tief

Grundstücksgröße: Eckgrundstück, 628 m<sup>2</sup>

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Peine, Fachbereich Umwelt vom 12.06.2024 sind keine Altlasten bekannt.

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:	Einfamilienhaus, unterkellert mit nachträglichen Dachgeschossausbau. Nach Bauunterlagen: EG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad DG: 3 Zimmer, Flur, Bad
Baujahr:	Ursprung 1949, Erweiterung Erker/Garage und DG Ausbau 1953
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	75 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 20 Jahre

### 2.2.1 Rohbau

Keller:	unbekannt, nach Bauakte Stampfbeton, Ziegel-Mauerwerk
Außenwände:	unbekannt, nach Bauakte Ziegel, Außenputz
Decken:	unbekannt, nach Bauakte KG Kappendecke, EG unbekannt
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl als Sparrendach, 2 Schleppgauben
Dachbekleidung:	Ton-Hohlfalzziegel auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	Holz und Kunststoff, einfach u. isolierverglast, Baujahr unbekannt, teilweise ausgetauscht ca. 1980 - 1990
Türen:	unbekannt
Hauseingangstür:	Holzelement mit Profil-Lattung
Treppen:	unbekannt

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	unbekannt, vermutlich Gasanschluss / seitliches Abgasrohr aus KG Heizkörper unbekannt

### 2.2.3 Ausbau

Fußböden:	unbekannt
Innenwände:	unbekannt
Decken:	unbekannt
Elektroausstattung:	unbekannt
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	unbekannt
Küche:	unbekannt

---

## 2.3 Nebengebäude

Doppelcarport: Baujahr unbekannt, Holzständer-Fachwerk, Flachdach mit Holzlattung, rückwärtiges Holztor mit überdachtem Bereich der Terrasse

## 2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: angelegt, aktuell nicht bewirtschaftet  
Bewuchs: Obstbäume, Rasen, Büsche, Sträucher  
Einfriedung: Hecken als Sichtschutz, Stahlstabzaun, Tor für Garagenabfahrt  
Bodenbelag: vorn kleinteilige Betonsteine, Carport Schüttung, Terrasse gefliest

## 2.5 Energieausweis

Wohnhaus: liegt nicht vor.  
Es ist nach dem äußeren Eindruck anzunehmen, dass heutige energetische Anforderungen nicht mehr erfüllt werden.

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: nach Bauakte Durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung  
Lichte Höhen: unbekannt, nach Bauakte ca. 2,40m/2,50m  
Modernisierungen: Außenfassade Anstrich, Dacheindeckung, teilweise Fenster, Abgasrohr. Zeitraum unbekannt, zurückliegend.

Zustand: Das Objekt wird seit längerem Zeitraum nicht mehr ordentlich bewirtschaftet.

Baumängel/Schäden: Eine Innenbesichtigung fand nicht statt, es bestehen Risiken:

- aufsteigende Feuchtigkeit/Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Setzungen in der Fassade Nord-Ost
- Schäden Scheiben und Rahmen Fenster Erker/Garage
- 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
- unbekannter Zustand und Art der Innenausstattung wie z.B. Treppen, Türen, Böden und Sanitärausstattungen
- Holzschäden durch Nässe am Dach des Carports

- ▶ Es ist, entsprechend den Baujahren 1950 – 1960, ggf. mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.
- ▶ Eine Beurteilung möglicher Schäden in den Innenräumen kann nur entsprechend einer allgemeinen Risikoberücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.

---

## 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Groß Gleidingen, Blatt 193;  
Ausdruck vom 11.02.2022;  
Auskunft zu Abt. II, lfd. Nr. 2, vom 04.06.2024;

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 2 Recht zur Verlegung, Unterhaltung und Benutzung der Wasser- und Kanalisationsanlagen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 24/2 – Gr. Gleidingen Band 7, Blatt 279. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10.08./01.12.1977.  
Eingetragen am 02.02.1978

Lfd. Nr.: 4 Zwangsversteigerungsvermerk (24 K 245/21)  
Eingetragen am 11.02.2022

Die Eintragung lfd. Nr. 2 bezieht sich auf die Urk. 1049/77 und 1649/77, Notar ,  
. Sie wirkt sich auf den Marktwert wertbeeinflussend aus.

*Die Berechnung erfolgt im Anhang Punkt 6.2, Seite 20*

Die Eintragung lfd. Nr. 4 wird als wertneutral eingestuft.

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 konnte innen nicht besichtigt werden. Es wirkt zum Bewertungsstichtag möbliert und unbewohnt.

Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Landkreis Peine vom 14.06.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

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

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

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

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im Umland von Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, verfügt über insgesamt rd. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung für Familien oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung der Baugenehmigung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

#### Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Das Gebäude befindet sich im Dorfgebiet mit geringer, örtlicher Infrastruktur, an einer Ortsdurchfahrtsstraße. Es konnte nur Außen besichtigt werden und wirkt vernachlässigt. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen, der Zustand und die Ausstattung der Innenräume sind unbekannt.

#### Chancen

Im östlichen Raum Vechelde sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Zukünftige Werterhaltung sind aufgrund der Nähe zu Braunschweig denkbar.

#### Risiken

Durch das Gebäudealter und der fehlenden Innenbesichtigung bestehen finanz- und immobilienwirtschaftliche Risiken.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

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

#### Vermietbarkeit

Es kann, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem modernen Mietniveau und Mietrisiko auszugehen.

#### Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind im Raum Vechelde und Braunschweig vorhanden.

Die Marktgängigkeit ist hier jedoch, aufgrund vorgefundenen Zustands, dem Bezug zum Baujahr, sowie einer fehlenden Innenbesichtigung, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist mit Preiseinschränkungen und ggf. 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.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 110 €/m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche Dorfgebiet, Erschließungsbeitragsfrei.  
(Erhebungsstichtag 01.03.2024, Bodenrichtwertzone 06103938).

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. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Flurstück 25/2 :  $628 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 = 69.080 \text{ €}$

### 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 277-1:2008-02 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. § 30 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung 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 6 ImmoWertV 2021
Bodenwert	= Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (marktübliche Größe) x Anpassungskoeffizienten z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	= pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Pflanzungen, 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 715 €/m<sup>2</sup>, 770 €/m<sup>2</sup> und 1.005 €/m<sup>2</sup>.

#### Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1.Quartal 2024 mit 163,3 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 ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 3-4 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr  $(2024 + 20 - 70) = 1974$ .

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) für den Landkreis Peine veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 170.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,08.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2024

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2024. Der Immobilienmarkt konsolidiert, die Daten sind nicht mehr aktuell.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2024 bis 5/2024 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um weitere durchschnittlich – 5 % herausgebildet. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 07.05.2024 mit – 5 %, daher 0,95.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden und für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Holz-Doppelcarport pauschal mit 1.000 € angesetzt.

---

### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Für das Objekt bestehen aufgrund vorgefundenen Zustands und fehlenden Innenbesichtigung zusätzlich Risiken. Diese, neben dem visuell hohen Instandhaltungsrückstau, auch mögliche Schäden im Bereich des Kellers, der Zu- und Ableitungen, als auch der Innenausstattung.

Bei Gebäuden mit Baujahren 1950 – 1960 ist, neben fehlenden energetischen Eigenschaften, zusätzlich auch mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.

Dementsprechend wird von dem üblichen Marktwert ein Risikoabschlag von 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgenommen. Das entspricht rd. 30 % des allgemeinen Sachwertes. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug (2.6) von zusätzlichen 51.200 € (128 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup>) des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

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

## 5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte 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>	1.01: freistehendes Einfamilienhaus Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
	1.03: Keller-, Erdgeschoss, Flachdach (Garage/Erker-Balkon)
	1.23: Erdgeschoss, flach geneigtes Dach (Vorbau Eingang)
<u>BGF-Berechnung:</u>	1.01: $10,50 \text{ m} \times 7,35 \text{ m} = 77,18 \times 3 \text{ Etagen} = \text{rd. } 232 \text{ m}^2$
	1.03: $+ 3,35 \text{ m} \times 5,10 \text{ m} = 17,08 \times 2 \text{ Etagen} = \text{rd. } 34 \text{ m}^2$
	1.23: $+ 6,60 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} = 11,55 \times 1 \text{ Etage} = \text{rd. } 12 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u> (nach Bauakte)	Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 34 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 55 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 11 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	1.01: $(655 \times 0,34) + (725 \times 0,55) + (835 \times 0,11) = 713,30 = \text{rd. } 715 \text{ €/m}^2$
	1.03: $(705 \times 0,34) + (785 \times 0,55) + (900 \times 0,11) = 770,45 = \text{rd. } 770 \text{ €/m}^2$
	1.23: $(920 \times 0,34) + (1025 \times 0,55) + (1180 \times 0,11) = 1.006,35 = \text{rd. } 1.005 \text{ €/m}^2$
<u>Modernisierungen:</u>	zurückliegend, Zeitpunkt der Ausführungen unbekannt: - Teilaustausch von Fenstern, ggf. Heizungsanlage
<u>Baujahr:</u>	1949, Gebäudealter 75 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre modifizierte (ca. 2-4 Punkte) Restnutzungsdauer 20 Jahre Fiktives Baujahr: $2024 + 20 - 70 = 1974$
<u>Wohn-/Nutzflächen:</u>	Die Wohn-/Nutzfläche ist nicht bekannt. Diese erfolgt überschlägig über vorliegende Zeichnung und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.
	EG: $105,81 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 = \text{rd. } 85 \text{ m}^2$
	DG: $77,18 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \times 0,70 = \text{rd. } 43 \text{ m}^2 \text{ (Dachschrägen)}$
	Wohn-/Grundfläche EG + DG ca. $128 \text{ m}^2$
	Nutzfläche Kellergeschoss = ca. $62 \text{ m}^2$
	Garagen (KG) = ca. $16 \text{ m}^2$

## Sachwertverfahren

Stichtag 07.Mai 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI		Wert
1.01	232 m <sup>2</sup>	715 €/m <sup>2</sup>	165.880 €	163,3	270.882 €	270.882 €
1.03	34 m <sup>2</sup>	770 €/m <sup>2</sup>	26.180 €	163,3	42.751 €	42.751 €
1.23	12 m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	12.060 €	163,3	19.693 €	19.693 €
Summe	278 m <sup>2</sup>				=	333.326 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7						0 €
						333.326 €
3. Alterswertminderung						
Gebäude	RND	GND	linear			
Wohnhaus	20 J.	70 J.	-71%	333.326 €	-	236.661 € = 96.665 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile						
Carport						1.000 €
Außenanlage gemäß Modell GAA						5.000 € + 6.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen						102.665 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums						
				628 m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	+ 69.080 €
7. vorläufiger Sachwert						171.745 €
8. Marktanpassungsfaktor						171.745 € × 1,08 × 0,95
						171.745 € + 4.465 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei						= 176.210 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)						- 51.200 €
11. objektspezifischer Sachwert						= 125.010 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei						rd. 125.000 €

---

## 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, unbelastete Sachwert wird mit rd. 125.000 € 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, Brinkstraße 6, 38159 Vechelde – Groß Gleidingen, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024

125.000 €, unbelastet

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 120.000 € bis 250.000 €. Die Angebote weichen mit Baujahren, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine werden durch den Gutachterausschusses mit Normobjekt zum 01.01.2024 (Bodenrichtwert 110 €/m<sup>2</sup>, modifiziertes Baujahr 1974, Wohnfläche rd. 128 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 630 m<sup>2</sup> und einer Standardstufe 1,5) interpoliert mit rd. 1.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das zum 01.01.2024 rd. 170.000 € (1.340 €/m<sup>2</sup> x 128m<sup>2</sup>). Mit Korrektur zum Wertermittlungsstichtag von - 5 % (01.01.2024 – 07.05.2024) ergeben sich rd. 160.000 €

Der ermittelte, allgemeine Sachwert, beträgt ohne erforderliche Risikoabschläge rd. 175.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 05.07.2024

---

Betriebswirt Olaf Thomas

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

## 6.2 Ermittlung der Wertminderung durch Leitungsrecht

Im Grundbuch Abteilung II, unter der laufenden Nr. 2, ist zum Stichtag ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 24/2 (Brinkstraße 4A) eingetragen.

Das Recht gestattet gem. Urk.-Rolle 1049/1977 vom 10.08.1977 und 1649/1977 vom 01.12.1977 (Notar ) dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 24/2 (Grundstück Nr. 4 A westlich), im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung einer Wasser- und Kanalisationsanlage entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Anlage Skizze zur Urk. 1049/1977). Weitere vertragliche Ausgestaltungen sind nicht vorgenommen worden. Es wird unterstellt, dass sich diese nach dem § 1018 BGB richten.

Wasser-/Abwasserleitungen werden innerhalb einer Tiefe zwischen 0,80 m bis 1,60 m verlegt. Vergleichbare Leitungsrechte, einschließlich einer Schutzstreifenfläche, werden, ohne Einschränkung der Bebaubarkeit, innerhalb -20 % bis -30 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts wertmindernd angesetzt.

Die Leitung erfolgt mit etwa einem Grenzabstand von ca. 3,00m und einer Länge von rd. 35,00m, entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Der beanspruchte Teil wird als Garten genutzt und eine Bebaubarkeit nicht beeinflusst. Dennoch wirkt sich die Leitung negativ auf eine Einschränkung der Bepflanzungen zum Nachbargrundstück (Flurstück 25/7, Haus Nr. 5) aus. Der Wertansatz erfolgt im oberen Bereich.

### Berechnung

Mit einem Schutzstreifen von insgesamt 1,0 m links und 1,0 m rechts mit einer Länge von rd. 35 m ergeben sich 70 m<sup>2</sup> (35,00m x 2,00m)

$$\text{Flurstück 25/2 : } 70 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = - 2.310 \text{ €}$$

Der Werteeinfluss des Leitungsrechte auf dem Flurstück 25/2 wird mit –2.310 € festgestellt.

**Lage und Standort**



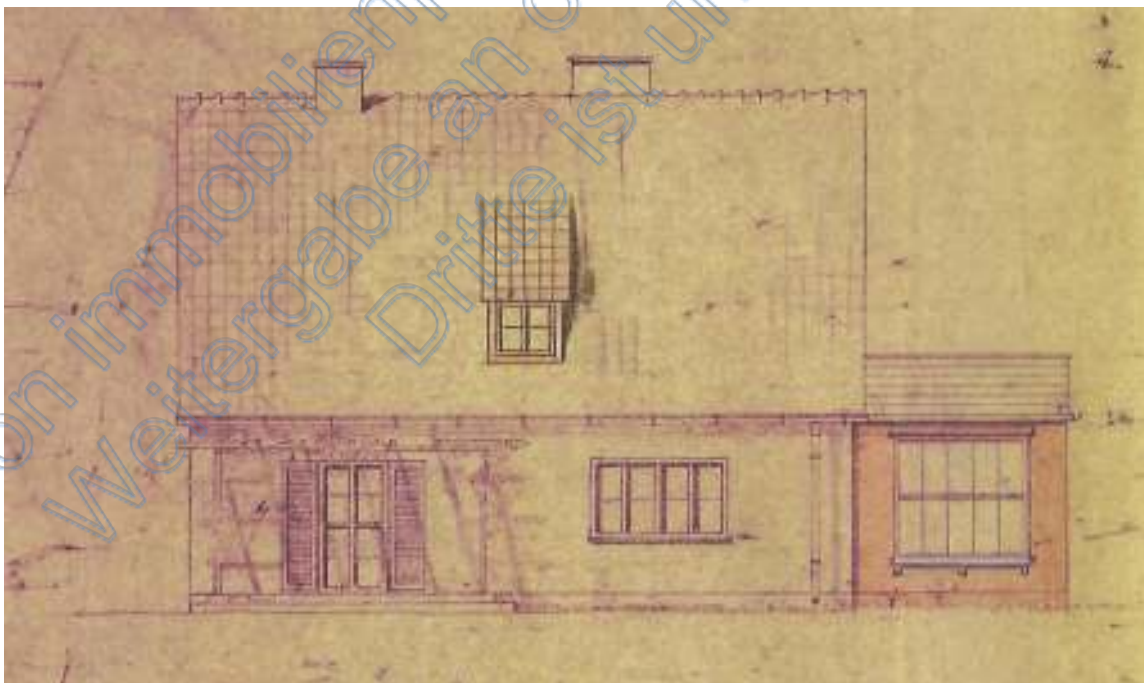
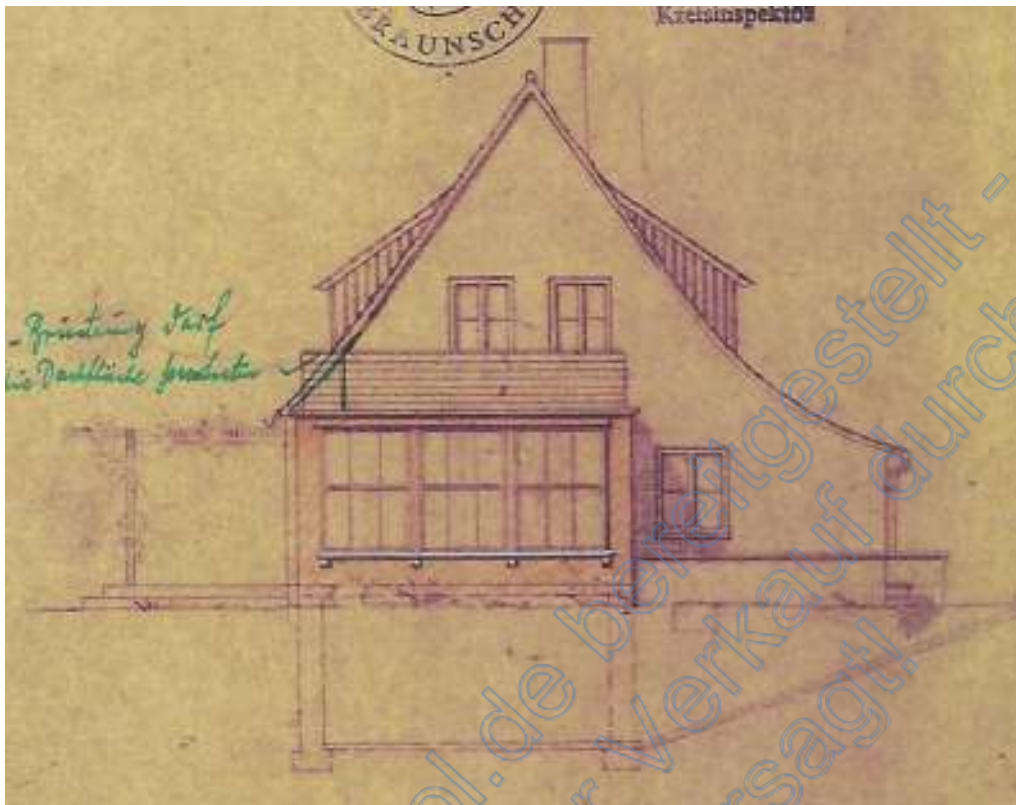
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

**Grundstück**

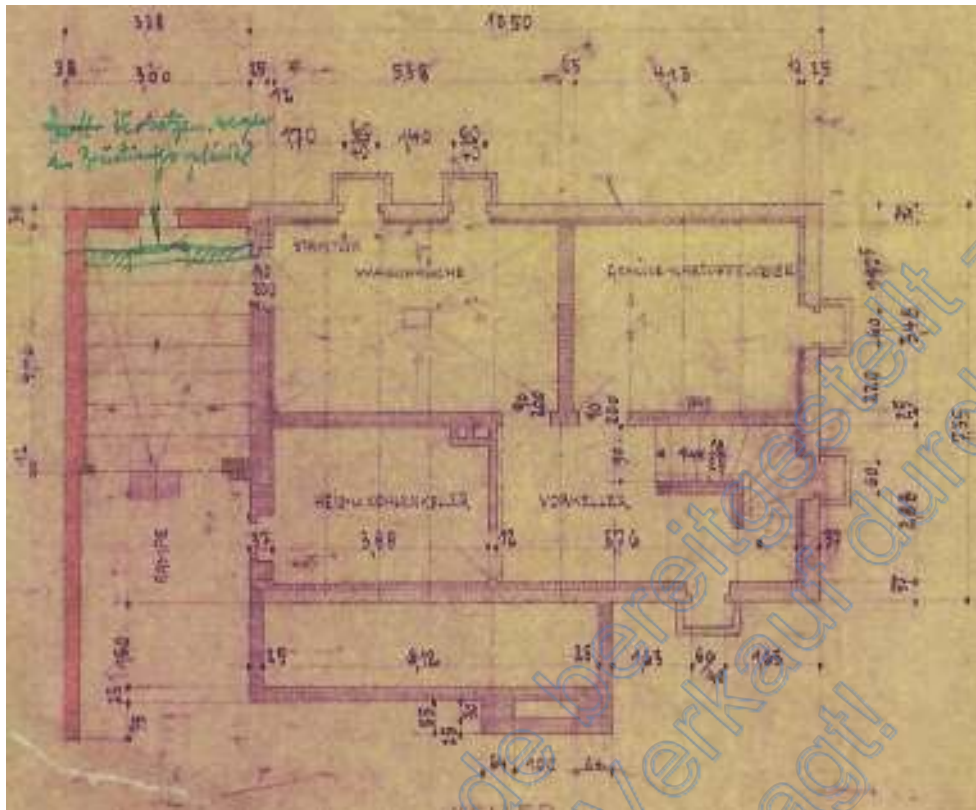


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024  
([www.gll.niedersachsen](http://www.gll.niedersachsen) und [www.lgn.niedersachsen.de](http://www.lgn.niedersachsen.de))

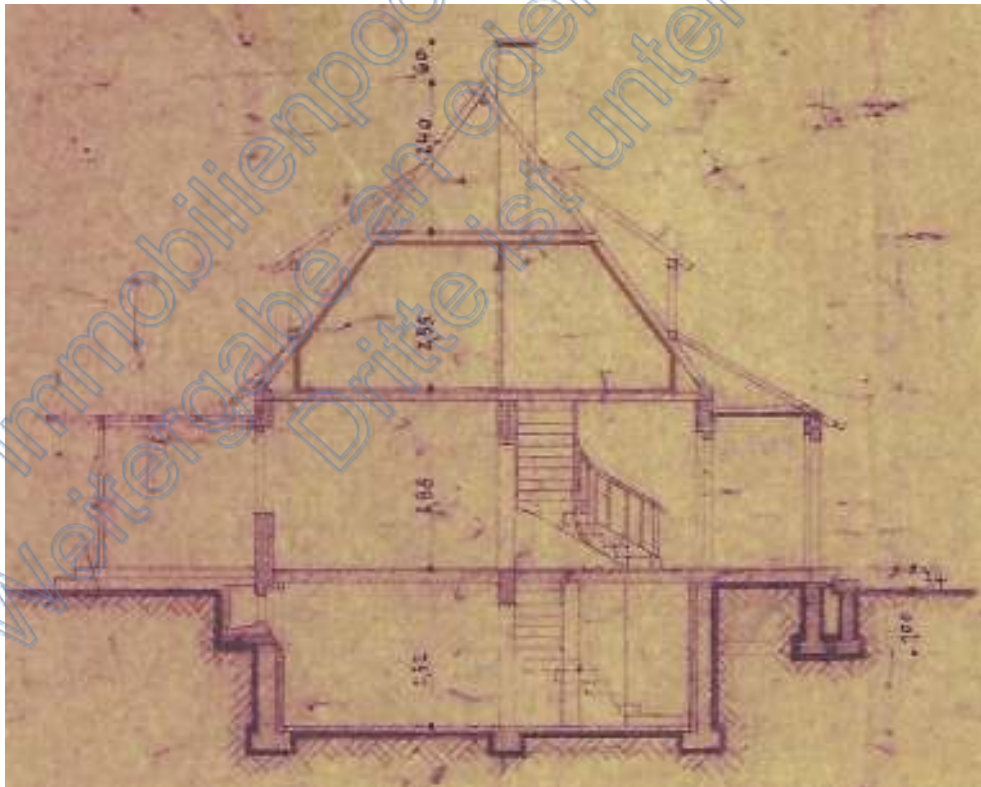
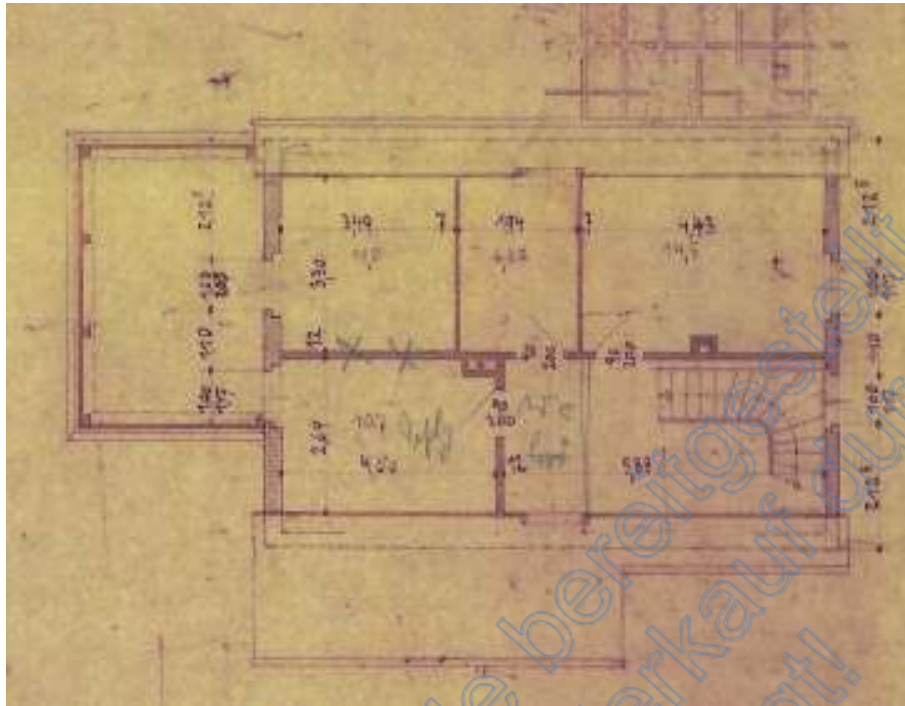




Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; zum Bauantrag, oben: Ansicht Westen, unten: Ansicht Süden



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; zum Bauantrag, oben: Grundriss KG, unten: Grundriss EG



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; zum Bauantrag, oben: Grundriss DG, unten: Schnitt / Giebel



Ansicht Brinkstraße



Anbau Osten



Urspr. Garage im KG



Hauseingang



mangelhafter Einbau Fenster



Schäden Holzfenster vorn



Ansicht Westen



Zufahrt Westen / Carport



Ansicht Süden / Terrasse / Anbau



Glas-/Rahmenschäden Fenster



Schäden Holzfenster



Glas- und Holzschäden Fenster



Holzschäden Fenster



Schäden Sturz Fenster Ost



Setzungen Fassade Ost