

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 – 1510 – 1

24 K 101 / 24

GUTACHTEN

über den Marktwert



2-Zimmer Eigentumswohnung, 1. Obergeschoss
auf Erbbaugrundstück
Marenholtzstraße 19a, 38118 Braunschweig

Der Marktwert des Miterbbaurechtsanteils beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. Oktober 2025 rd.

45.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 57 Wohneinheiten in Blockbauweise auf Erbbaugrundstück. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen.

Die Gebäude wirken gepflegt und werden regelmäßig instandgehalten. In der Wohnung besteht durchgreifender Sanierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert **45.000 €**

Wertermittlungstichtag: **15.10.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Wohnungserbbaugrundbuch; Bezirk Braunschweig-A, Blatt 18104 117,84/10.000 Miteigentumsanteil Nr. 19, 1.OG Mitte; Gem. Altpetritor, Flur 1, Flurstück 55/10; Größe 6.043 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1-3: Erbbauzins 4: Sicherung zur anderweitigen Festsetzung Erbbauzins 6: Wohnungsrecht für XXX (Name dem Gericht bekannt) 7: Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Mittlere Wohnlage im Wohngebiet westlicher Ring
Konzeption	Reihen-Mehrfamilienhaus in Blockbauweise
Bauweise	Konventionell, unterkellert, Satteldach, kein Personenaufzug. 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, rd. 39 m ² Wohnfläche; Nfl. KG rd. 8 m ²
Baujahr	nach Bauakte 1953
Ausstattung	Einfach
Hausschwamm	Es besteht für das Gebäude kein Verdacht auf holzerstörende Pilze
Energieausweis	Ein Energieverbrauchsausweis gem. §§ 16 ff Energieeinsparverordnung liegt vor. Das Wohnhaus mit Stufe „D“ entspricht nicht mehr vollständig den heutigen energetischen Anforderungen.
Mieter	Die Wohnung wird durch die Eigentümer bewohnt und verwaltet
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Braunschweig wird das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis geführt. Es besteht jedoch 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, Informationen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Ausbau.....	8
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	Erbbaurechtsvertrag, Teilung, Verwaltung.....	11
3.3	Städtebaurecht.....	12
3.4	Baulasten.....	13
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	13
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	13
4	Analyse und Beurteilung.....	14
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	14
4.2	Risikoeinschätzung.....	14
5	Wertermittlung.....	15
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
5.2	Bodenwertermittlung.....	15
5.3	Ertragswertverfahren.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	20
6.1	Vergleichsdaten.....	20

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 21 - 24
S. 25 - 28

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt Eigentumswohnung Nr. 19, KG-Raum Nr. 19
1. Obergeschoss Mitte

Objektadresse Marenholtzstraße 19a
(Baublock 18, 19, 19a, 20 - 23)
38118 Braunschweig

Wohnungserbbaugrundbuch von Blatt Braunschweig-A
18104

117,84 / 10.000 Miteigentumsanteil:
Gemarkung Altpetritor
Flur 1
Flurstück, Größe 55/10 , 6.043 m²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber Amtsgericht Braunschweig
An der Martinikirche 8
38100 Braunschweig

Auftragsdatum 27.08.2025

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

Zweck für gerichtliche Zwecke in der
Zwangsversteigerungssache 24 K 101/24

Wertermittlungstichtag 15.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag 15.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung 15.10.2025 Nr. 19a

Besichtigt Außen, Flur, Keller, Gemeinschaftsräume, Wohnung

Teilnehmer der Ortsbesichtigung ☐ Sachverständiger
☐ Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Wohnungserbbaugrundbuchblatt 18104
v. 04.09.2024,
Bestandsverzeichnis und Abt. II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft aus dem Erbbaugrundbuch
- Auskunft zu dem Wohnungsrecht
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2025, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, 12.11.2015
- Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig 2025

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 rd. 250.000 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Anliegerstraße im Wohngebiet des westlichen Rings. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung fußläufig und in der Nähe erreichbar.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Individualverkehr über Sackring und über A391 Bahnanschluss HBF, Flughafen Braunschweig-Waggum.
Erholungsflächen:	Richtung Innenstadt Bereich Oker ca. 600 m, Raffteich/Wald Westen ca. 3 km.
Straßenausbau:	Straße asphaltiert, beidseitig Fußweg, einseitig beleuchtet, keine öffentlichen Parkbuchten.
Nutzung der Straße:	Mehrgeschossige Blockbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung über 4 Etagen
Himmelsrichtung:	Ost-West Orientierung, Eingang von Westen
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, zur Straße ca. 120m breit, bis 50m tief
Grundstücksgröße:	6.043 m ² , eben
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt, jedoch besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Boden. 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:	Mehrfamilienhaus in Reihenblockbauweise als 3-Spänner in 7 Blöcken mit insgesamt 57 Wohneinheiten und 20 Garagen auf Erbbaugrundstück.
Baujahr:	Nach Bauakte 1953
Wohnung:	Haus Nr. 19a, 1.Obergeschoss Mitte, Wohnung Nr. 19: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	72 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 27 Jahre

2.3 Gebäude

Gebäudeart:	3-geschossiges Wohnkomplex mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	Ursprung nach Bauakten 1953 Teilung in Wohnungserbbaurecht 1985
Wohn-/Nutzflächen:	Wohnung Nr. 19, ca. 39 m ² KG-Raum Nr. 19, ca. 8 m ²
Ausstattung:	einfache bis mittlere Gebäudeausstattung
Modernisierungen:	Fassade WDVS, teilweise Fenster, Wohnungstüren; Wohnung Nr. 19 letzte um 1980

2.3.1 Konstruktion

Außenansicht:	umlaufend helle Putzfassade, Sockel abgesetzt
Konstruktionsart:	Mauerwerk, Stahlsteindecke (Wenko o.ä.)
Treppen:	Beton, Stufen und Podest mit Terrazobelag
Dachform, -eindeckung:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachpfanne, Gauben/DFF

2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser:	über das öffentliche Netz, Leitungen unter Putz
Elektroinstallation:	teilweise modernisiert, Gegensprechanlage
Heizung/Warmwasser:	Gas-Etagenheizung, Fabrikat Vaillant, Bj. unbekannt, elektrische Rippenheizkörper

2.4.1 Ausstattung der Räume in der Wohnung

Bodenbeläge:	PVC, Textil, Duschbad Terrazzo
Wand/Decke:	Tapete, Decke Holzpaneele und einfache Kassette
Fenster:	Isoverglast, Baujahr ca. 1980-1985
Türen:	Wohnungseingangstür Holz mit Oberlicht, Innentüren baujahresgemäß
Sanitärinstallation:	Waschtisch, Duschtasse, Stand-WC
Sonstiges:	der Wohnung ist ein KG-Raum zugeordnet

2.4 Außenanlagen

Vorgarten:	angelegt und abgegrenzt mit Hecke und Büschen
Innenhof:	Zufahrt zum Garagenhof und Grünflächen
Bewuchs:	teilweise Baumbestand, sonst Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung:	über Stabzaun und Hecken
Bodenbelag:	Zugang und Zufahrt über kleinformartige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Gebäude:	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (ENEV) mit einem Endenergieverbrauchs-kennwert von 110 kWh/(m²a) vom 16.08.2018 liegt vor. Der Energieausweis hat die Stufe "D". Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.
----------	---

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Am Gebäude visuell, mit Ausnahme üblicher Gebrauchsspuren, nicht erkennbar.
Grundrisslösung WE:	Grundriss mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG ca. 2,10 m; Wohnung ca. 2,50 m
Modernisierungen:	Gebäude: Fassade und Außenanlage zurückliegend, Zeitraum unbekannt Wohnung: letzte um ca. 1980 - 1985
Zustand:	Gebäude und Grundstück gepflegt und regelmäßig instandgehalten. Wohnung mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungserbbaugrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Braunschweig-A, Blatt 18104
Ausdruck vom 04.09.2024

Bestandsverzeichnis:

Abteilung II, Rechte und Belastungen
Lfd. Nr.: 1 – 4

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

Lfd. Nr.: 5 gelöscht
Lfd. Nr.: 6 Wohnungsrecht für XXX (Name dem Gericht bekannt, geb. 21.12.1942, Braunschweig. Gemäß Bewilligung vom 23.08.1993. Eingetragen am 20.12.1993.
Lfd. Nr.: 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 101/24). Eingetragen am 04.09.2024

Die Eintragung lfd. Nr. 1-4 wird bei der Wertermittlung des Erbbaurechts berücksichtigt.

Die Eintragung lfd. Nr. 6 ist löschungsfähig, da der Berechtigte bereits verstorben ist.

Die Eintragung lfd. Nr. 7 wirkt sich auf den Marktwert der Wohnung nicht wertbeeinflussend aus.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.2 Erbbaurechtsvertrag, Teilung, Verwaltung

Die Wohnung wird durch die Eigentümer bewohnt und verwaltet, das Objekt über eine Hausverwaltung verwaltet.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 09.01.1953 (Urk. 16/1953, Notar Dr.

nach Erbbaurechtsgesetz -ErbbauRG- vom 15.01.1919 für die Dauer von 99 Jahren vom 01.01.1953 bis 01.01.2052 zwischen der Stadt Braunschweig als Grundstückseigentümer und 6 Erbbaurechtsnehmern vereinbart und am 26.11.1985/16.01.1986 (Urk. 282/1985 und 15/1986 Notar) durch die Erbbaurechtsnehmer in Wohnungs- und Teilerbbaurechte unterteilt.

U.a. enthält der Erbbaurechtsvertrag:

- Eine Gesamtlaufzeit von 99 Jahren mit einer Restlaufzeit von 27 Jahren.
 - Eine Vereinbarung nach Ablauf wurde nicht getroffen und richtet sich nach dem ErbbauRG.
 - Der Erbbauzins ist jährlich, in 2 Teilraten zu bezahlen.
 - Der aktuelle Erbbauzins beträgt jährlich 12.779,52, der Anteil der Wohnung Nr. 19 = 150,59 €.
- Der Erbbauzins wird über die Hausverwaltung mit abgerechnet.
- Ein Verkauf an Dritte erfolgt nur mit Einverständnis der Grundstückseigentümer.
 - Belastungen, wie z.B. Hypotheken, Grund- und Rentenschuld oder Reallasten erfolgen nur mit Einwilligung der GS-Eigentümer.
 - Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel und Vormerkung, Sicherung zur anderweitigen Festsetzung.

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungs- und Teileigentümererbbaurechten wurde in der Teilungserklärung am 26.09.1985 unter Urk. 282/1985 (Notar auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (§ 8 WEG) mit 57 Wohnungen, 2 Ladeneinheiten, 1 Lagerraum und 18 Garagen vereinbart und 1996 die 2 Ladeneinheiten (Nr. 58 und Nr. 59) mit der Wohneinheit Nr. 49 zusammengelegt.

Der Miterbbaurechtsanteil beträgt im Wohnungserbbaugrundbuch 117,84/10.000-stel gemäß Aufteilungsplan Nr. 19 im 1. Obergeschoss Mitte mit 39,01 m² für die Wohnung, zzgl. Kellerraum Nr. 19.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht. Unter anderem wurden in der Teilungserklärung vereinbart:

- Verkauf an Dritte nur mit Zustimmung des Verwalters.
- Gewerbliche / berufliche Ausübung nur mit Zustimmung einer 2/3 Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten.
- Eigene Instandhaltung der Außenfenster und Wohnungseingangstüren, einschließlich Glasschäden.
- Es sind Benutzungsregeln und eine Hausordnung vereinbart.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a. auch Grundstück, Treppenhaus, Flure, Abstellraum im Keller, als auch ein Trockenraum im Dachgeschoss (nicht besichtigt).

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Nach vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung 160 €, inkl. einer Instandhaltungsrücklage von 19,64 € und dem anteiligen Erbbauzins. Das entspricht rd. 1.920 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 236 €.

Heizung, Warmwasser und Strom werden gesondert über die Eigentümer abgerechnet.

Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage liegt, nach Abrechnung 31.12.2024, insgesamt bei 231.802,29 €. Der Anteil der Wohnung Nr. 19 entspricht daran 2.731,44 €.

Die jährliche Rückführung zur Gesamtrücklage beträgt 20.010,40 €.

Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023-2025 sind, neben kleineren Reparaturen und Instandsetzungen, Aussprachen über eine erforderliche Sanierung der Schornsteinköpfe durchgeführt worden. Diese aber im Rahmen einer Vorbereitung der Erstellung eines Sanierungsfahrplans zur Erneuerung der Heizungen/Heizungsanlagen verschoben.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) betrachtet.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bau- oder Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Stadt Braunschweig vom 20.10.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig vom 01.12.2025 sind die Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt. Straßenausbaubeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz fallen für das Grundstück nicht an.

Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Nicht bekannt

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Stadtgebiet für Miet- und Eigentumswohnungen eine stabile Nachfrage. Die Wohnung ist mit 2 Zimmern konzipiert und für die Selbstnutzung oder Vermietung geeignet.

Schwächen

Das Objekt befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon. Ein Fahrstuhl und auch ein PKW-Einstellplatz sind nicht vorhanden. In der Wohnung besteht durchgreifender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Durch die Gebäudegröße und dem Baujahr sind jedoch nur moderate Wertsteigerungen denkbar.

Risiken

Mit aktuell, auf das Gesamtobjekt bezogen, eher geringen Instandhaltungsrücklagen und einer vorgeplanten Erneuerung der Heizungsanlage sowie einem Sanierungsfahrplan, bestehen Risiken durch Erhöhung der Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Wohnnutzung und Lage kann von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte, in einem vermietungsfähigen Zustand, von einem moderaten Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach Kapitalanlagen oder Wohnungen zur Selbstnutzung in vergleichbaren Lagen ist örtlich vorhanden. Die Marktgängigkeit wirkt jedoch auf die Käufergruppe durch das Erbbaurecht, erforderliche Sanierungen und zukünftigen energetischen Erneuerungen einschränkend.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichend vergleichbaren Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist neben einer Eigennutzung auch als vermietbare Wohnung konzipiert, für einen Kauf ist daher der Ertragswert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ausgegangen werden.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig 400 €/m² Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) 1,2, erschließungsbeitragsfrei (ebf), Erhebungsstichtag 01.01.2025. Der Wert ist noch aktuell, eine weitere zeitlichen Wertanpassung ist nicht vorzunehmen.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung werden durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Braunschweig erfasst, die sich nicht auf die baurechtliche, sondern auf die wertrelevante GFZ (nach Bodenrichtwerterlass) beziehen (Umrechnungstabelle 0012002, Stadt Braunschweig). Diese beläuft sich im vorliegenden Fall auf die bebaute Fläche (GRZ) von 1.179,07 m² x 3,75 Geschosse / 6.043 m² Grundstück => rd. 0,70, was zu einem Umrechnungskoeffizienten von 0,88 führt.

Berechnung Bodenrichtwert (wGFZ 1,2 = 1,06):

$$400 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \text{ (wGFZ)} / 1,06 \text{ (wGFZ)} = 332,08 \text{ €} = \text{rd. } 332 \text{ €/m}^2$$

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

$$\text{Flurstück 55/10: } 332 \text{ €/m}^2 \times 6.043 \text{ m}^2 = 2.006.276 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$$117,84 / 10.000\text{-stel} = 2.006.276 / 10.000 \times 117,84 = 23.641,96 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 23.642 \text{ € Miteigentumsanteil}$$

5.3 Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens sind alle erzielten Einnahmen, wobei geprüft wird, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind.

Die Einnahmen (Rohertrag) werden anschließend um die Bewirtschaftungskosten gekürzt (Reinertrag). Der so verminderte Reinertrag wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert, der sich auf Grund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten gegenüber dem Bewertungsobjekt mit vergleichbar genutzten Objekten u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

5.3.1 Erzielte Mieten, Marktmieten und marktüblicher Mietansatz

Das Objekt wird durch die Eigentümer bewohnt, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus den Vergleichsmieten der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel 2025 der Stadt Braunschweig) für eine vergleichbare Wohnung (Bestand), mit rd. 39 m² - Wohnfläche, Marenholtzstraße 15-25, liegt bei 7,62 €/m². Die Wohnung ist im aktuellen Zustand nicht vermietungs-/gebrauchsfähig.

Ortsübliche Neuvermietungen im Bestand liegen aktuell innerhalb einer Spanne zwischen 8,00 €/m² bis 9,00 €/m². Für Wohnungen mit guter Lage, mit höherwertiger Ausstattung, Balkon oder Loggia, bis zu 10,00 €/m² und in Spitzenlagen bis 15,00 €/m².

Es wird unterstellt, dass für eine Neuvermietung/Nutzung eine Sanierung notwendig ist und anschließend ein Mietansatz im mittleren Bereich der üblichen Spanne, nach einer durchschnittlichen Instandsetzung, mit 8,50 €/m² erzielt wird.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig, Grundstücksmarktbericht 2025, sowie nach eigenen Erfahrungsansätzen mit vergleichbaren Objekten gewählt (§19 Abs.2 ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für das gesamte Stadtgebiet mit 1,9 % veröffentlicht (Stichtag 01.01.2025). Die Werte sind noch aktuell. Der durchschnittliche Liegenschaftszins bezieht sich auf 200 ausgewertete Kauffälle im gesamten Berichtsgebiet innerhalb einer Spanne zwischen 0,9 % bis 2,9 %.

Die Wohnanlage befindet sich, mit dem vorgefundenen Gesamtzustand, gegenüber vergleichbaren Objekten, durch die Stadtlage, aber leicht im unteren Bereich. Ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % ist aufgrund der Lage daher nachvollziehbar und angemessen.

5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes. Das Gebäude stammt aus dem Ursprung 1953 (Gebäudealter 72 Jahre). Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren ist die Restnutzungsdauer bereits abgelaufen.

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands wird unterstellt, dass das Gebäude durch regelmäßige Instandhaltungen bis zum Ablauf des Erbbaurechts 2052 auch wirtschaftlich nutzbar bleibt. Für die weitere Berechnung erfolgt daher der Ansatz als wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rund 27 Jahren.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2025 + 27 - 70) = 1982$.

5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

Die Lagemerkmale sind in den Bodenrichtwerten und laufenden Reparaturen / Instandsetzungen, als auch übliche Renovierungen in den Kosten für eine ordnungsgemäße Instandhaltung, sowie der allgemeine Zustand und Ausstattungen im Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt.

Im Objekt besteht jedoch abweichend durchgreifender Sanierungsbedarf an Wand, Böden, Decken und technischen Anlagen. Für die Arbeiten können, ohne weitere fachtechnische Untersuchungen, pauschal rd. 500 €/m² Wohnfläche angesetzt werden. Das entspricht einer Renovierung in einfacher bis mittlere Ausführung/Ausstattung und entspricht auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug mit insgesamt rd. 20.000 € (39m² x 500 €/m²) des allgemeinen Ertragswerts zur weiteren Marktanpassung.

5.3.6 Erbbaurechtsbewertung

Die Erbbaurechtsbewertung erfolgt nach dem "Münchener Verfahren" (Methode Werth) als finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV 2021).

Nach dem Münchener Verfahren ist im 1. Schritt vom Objektwert auszugehen, der sich bei Volleigentum ergeben würde.

Im 2. Schritt erfolgt ein Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts (d.h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag).

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt, ist im 3. Schritt ein Abschlag für den nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil erforderlich. Hierzu wird der nicht entschädigte Gebäudewertanteil über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst. Da in diesem Fall die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer nicht übersteigt, ergibt sich kein Abschlag.

Für die allgemeinen Nachteile aus dem Erbbaurecht (eingeschränkte Verfügung, bzw. Mitwirkung des Eigentümers, Heimfall etc.) wird im 4. Schritt allgemein ein Abschlag von 5 % bis 15 % auf den Objektwert vorgenommen. Ich halte in diesem Fall 5 % für ausreichend und angemessen.

Zuletzt wird der Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und als Barwert in Abzug gebracht.

Der Zinssatz bei der Ermittlung des Barwertes Erbbauzins im Marktwert wird analog dem Liegenschaftszinssatz und der Zinssatz bei der Ermittlung des Barwertes Erbbauzins modellkonform mit 1,5 % gewählt.

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

Rohrertrag	Nutzung	Fläche m ²	Miete €	monatlich	jährlich
WE 19	Wohnen	39	8,50 €	332 €	3.984 €
EP		0	0,00 €	0 €	0 €
Rohrertrag				332 €	3.984 €

BWK	Ansatz	Fläche m ²	€/m ²	VE	
-Verwaltung	WE 19			335 €	335 €
-Instandhtg.	WE 19	39	11,00 €		429 €
-Stellplatz			30 €	0	0 €
-MAW %	2 % RoE			3.984 €	80 €
BWK				Summe	844 €

Ertragswert **Stichtag 15.Oktober 2025**

1. Rohrertrag					3.984 €
2. - Bewirtschaftungskosten				-	844 €
3. Reinertrag					3.140 €
4. - Bodenwert	23.642 €	1,50%	Summe	-	355 €
5. Ertrag bauliche Anlagen					2.785 €
6. x Barwertfaktor RNDxLZ		RND	27	22,07	
7. vorläufiger Ertragswert					61.465 €
8. Bodenwert				+	23.642 €
9. Ertragswert marktüblich				=	85.107 €
10. - objektspezifische Merkmale				-	20.000 €
11. Ertragswert lastenfrei objektspezifisch					65.107 €

Volleigentum **rd. 65.000 €**

12. Abzinsen Restlaufzeit Bodenwert RLZ Erbbaurecht 27 Jahre, LZS 1,5 % 23.642 € x 0,6690				-	15.816 €
13. Entschädigung bei Ablauf Restnutzungsdauer länger Restlaufzeit				-	0 €
14. Allgemeine Nachteile durch Erbbaurecht 5 % vom Objektwert 65.000 €				-	3.250 €

Erbbauzinsfreies Erbbaurecht **45.934 €**

15. Erbbauzins jährlich über Restlaufzeit 150,59 € / 27 Jahre / 1,5 %		22,07		-	3.323 €
16. Erbbaurecht					42.611 €

Erbbaurecht **rd. 45.000 €**

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der Marktwert für den Miterbbaurechtsanteil wird mit rd. 45.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung und Vermietung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Wohnung Nr. 19, 1. Obergeschoss Mitte, Marenholtzstraße 19a, 38118 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. Oktober 2025

45.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, vergleichbare 2-Zimmer-Wohnungen mit rd. 30 - 40 m² Wohnfläche liegen innerhalb einer Spanne zwischen 1.700 €/m² bis 2.700 €/m². Die Angebote sind ohne Erbbaurechte und weichen zudem im Baujahr und dem Modernisierungsgrad ab. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Braunschweig mit vergleichbarem Bodenrichtwert, Baujahr und Wohnfläche mit rd. 2.035 €/m² als Miteigentumsgrundstück. Übertragen auf das Bewertungsobjekt ergeben sich rd. 79.000 € (2.035 x 39).

Weiter veröffentlicht der Gutachterausschuss Braunschweig einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor mit 18,1 - 19,1, innerhalb der Spanne des 14,0 – 26,7-fachen.

Der ermittelte, marktübliche Marktwert, ohne Erbbaurecht und Sanierungstau, beträgt rd. 85.000 €. Das entspricht dem 21,3-fachen des Rohertrags (85.000 € ./ 3.984 €) und liegt leicht oberhalb des Durchschnitts. Die Abweichung ist mit der zentralen Stadtlage und dem vorgefundenen Gesamtzustand der Wohnanlage begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 05.01.2026

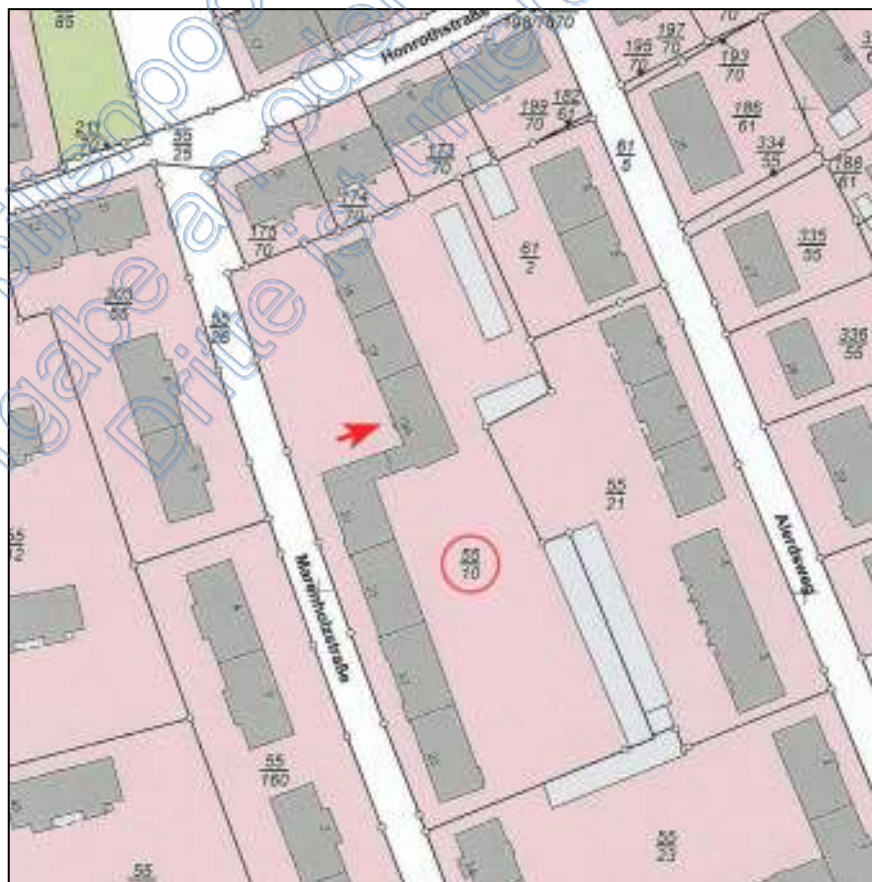
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



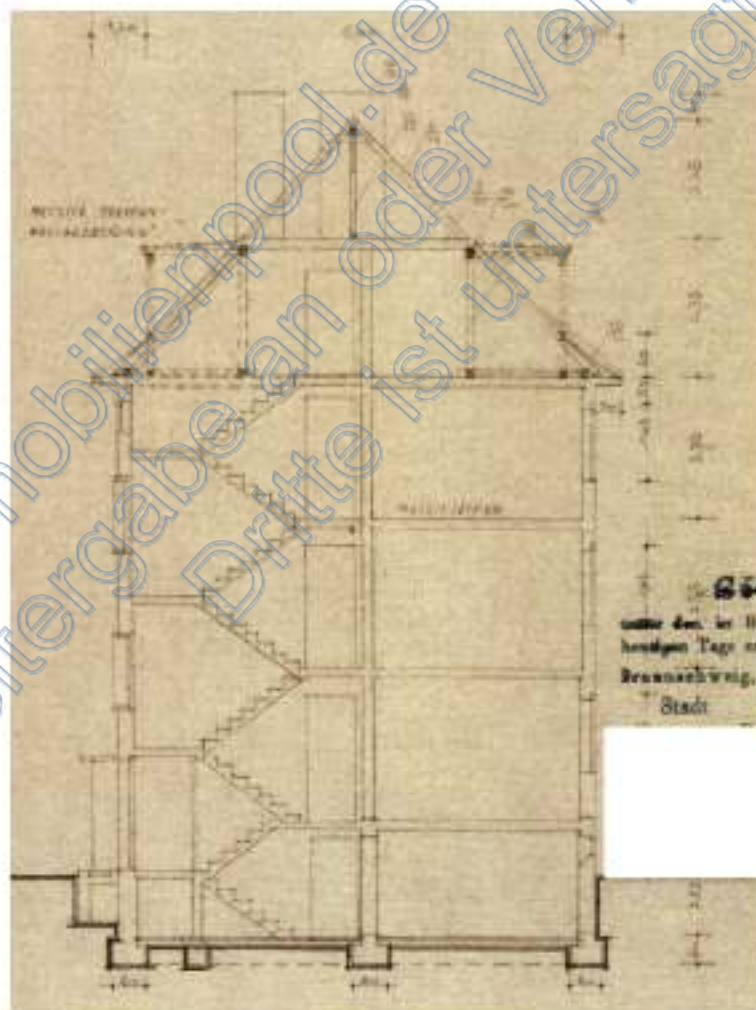
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

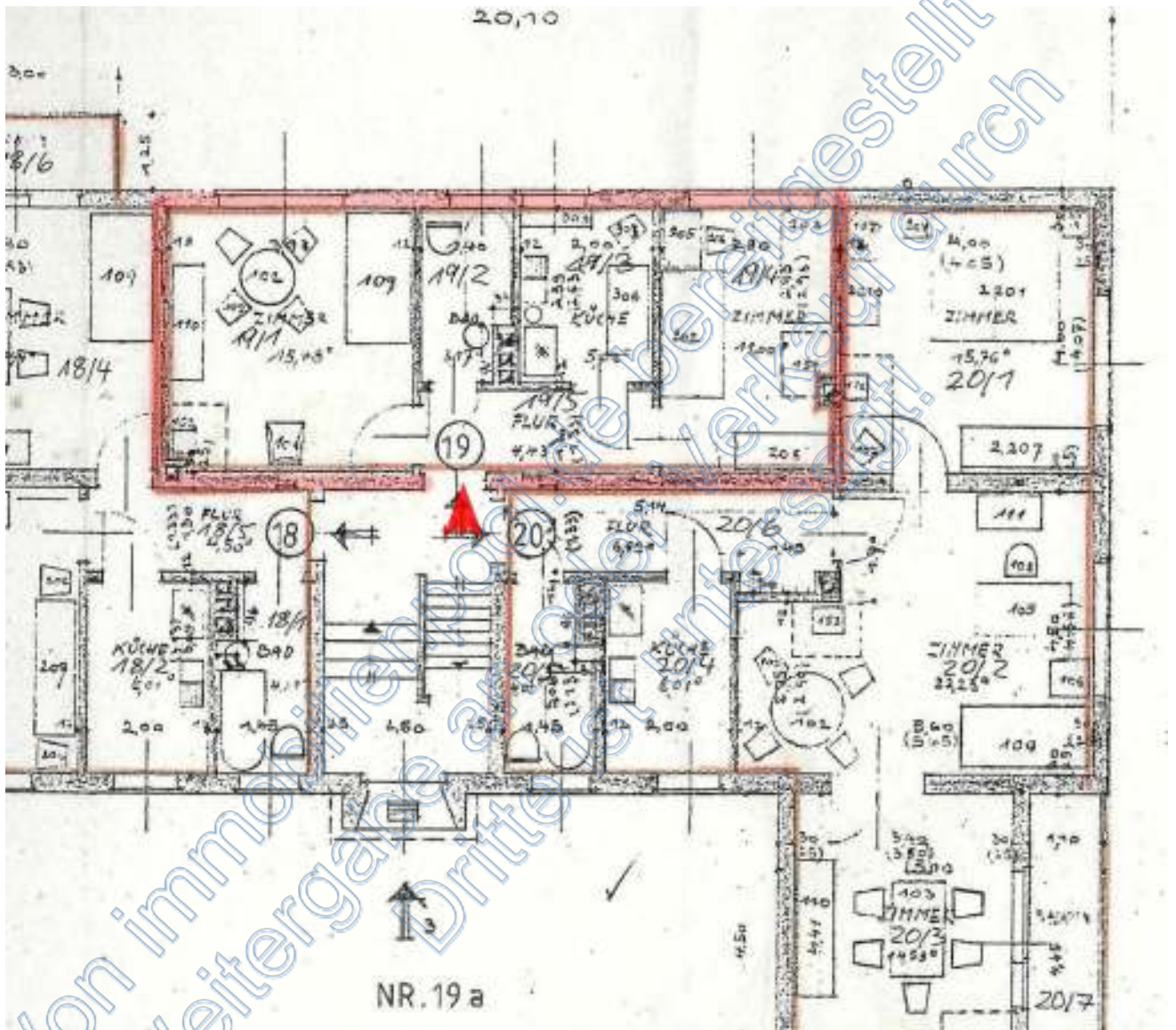


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025 -nicht maßstabgerecht-
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

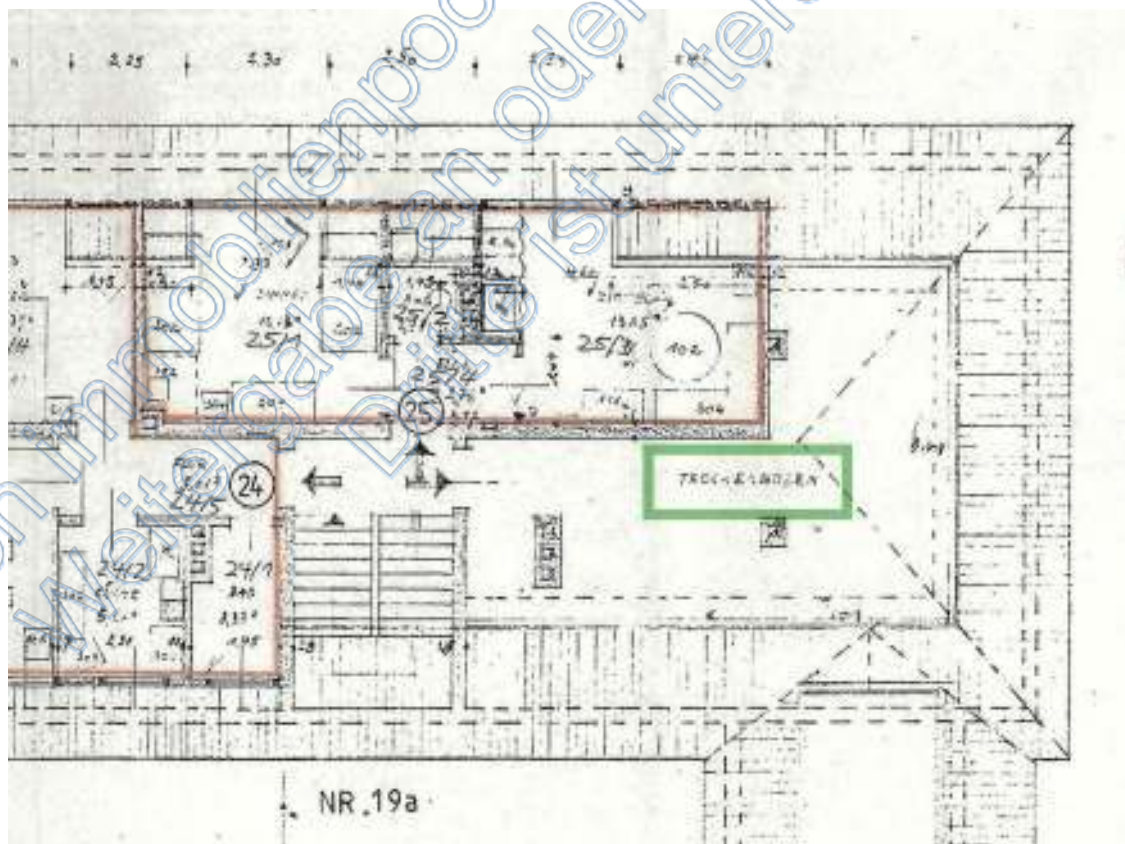
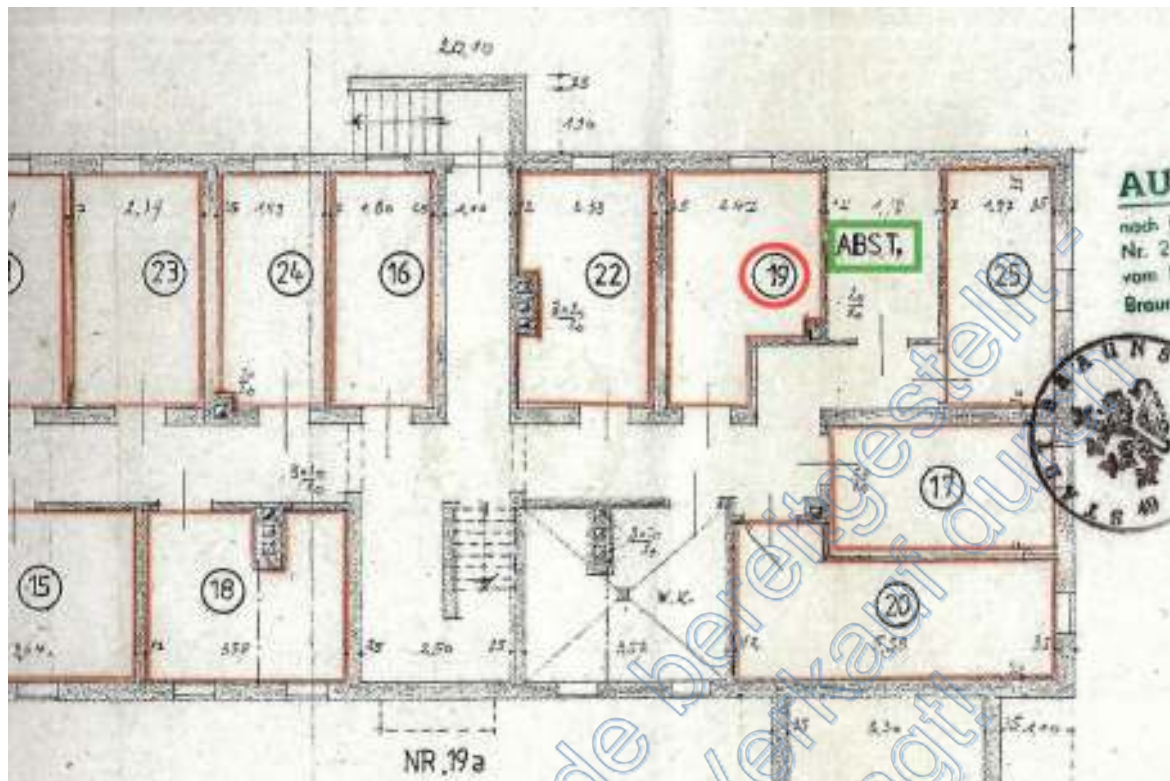




Quelle: oben: Hausverwaltung, Ausschnitt aus dem Energieverbrauchsausweis
unten: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt des Gebäudes



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt Grundriss 1.OG Mitte (roter Pfeil WE 19)
-nicht maßstabgerecht-



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig; Grundriss KG: Rot: Raum 19, Grün: Gemeinschaftsraum
DG: Grün: Gemeinschaftsraum



Marenholtzstraße, rechts Nr. 20



Marenholtzstraße 18, 19, 19A, 20



Zufahrt Norden Objekt mit WDVS



Ansicht Rückseite 18,19,19A



KG- Außenaufgang Nr. 19a



Hauseingang Nr. 19A



Nr. 19 Wohnraum rechts beispielhaft



Fenster Duschbad beispielhaft



Gastherme Duschbad beispielhaft



Treppenhaus Nr. 19A



Kellergeschoss Nr. 19A



Kellergeschoss Nr. 19A