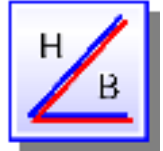


Kein Original
Gutachten!

**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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 24 K 121/23

16. Mai 2025

GA-Nr.: 102223

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Dibbesdorf, Blatt 802 eingetragenen **727,629/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38108 Braunschweig, Vor dem Dorfe 11, 13, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplanes im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts, dem Kellerraum Nr. 12 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz**



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 geschätzt mit rd.

174.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	12
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13

3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts.....	18
4.4.3	Vergleichswert.....	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
4.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	23
4.6.4	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Vor dem Dorfe 13 38108 Braunschweig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dibbesdorf, Blatt 802, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dibbesdorf, Flur 2, Flurstück 52/32 (1.902 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den im Wohnungsgrundbuch von Dibbesdorf Blatt 802, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 727,629/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dibbesdorf, Flur 2, Flurstück 52/32 Gebäude- und Freifläche, Vor dem Dorfe 11, 13 zu einer Größe von 1.902 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum (Nr. 12 des Aufteilungsplans)
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.09.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 07.09.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisspläne aus den Grundakten)• Berechnung der Wohnfläche• Bodenrichtwert• Bauplanungsrechtliche Auskünfte• Denkmalschutzrechtliche Auskünfte• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• liz. Kartenmaterial• Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> die Wohnung wird von einem Familienangehörigen genutzt
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Hausverwaltung nur im Anschreiben an das Gericht genannt
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> nein
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> im Bereich des Sondereigentums und in den zugänglichen gemeinschaftlichen Bereichen gab es keine Anzeichen für einen Verdacht auf Hausschwammbefall
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind solche nicht bekannt.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ja es liegt ein Energieausweis vor
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> das Altlastenverzeichnis enthält keine Eintragungen
- i) ob Baulasten vorhanden sind
=> das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen

Hinweise des Sachverständigen:

Der Stellplatz Nr. 12 ist auf dem Hof entsprechend gekennzeichnet. Dem Sachverständigen liegt kein Aufteilungsplan oder eine Aufstellung vor, aus der die jeweilige Lage und Zuordnung der Stellplätze hervorgeht. Es wird die Richtigkeit der Angabe auf den installierten Schildern unterstellt.

Im Bereich des Kriechkellers soll bei besonderen Hochwasserereignissen tlw. drückendes Grundwasser eindringen. Die Eigentümergemeinschaft hat Pumpen installieren lassen, die dieses Wasser herauspumpen. Der Sachverständige konnte diesen Kriechkeller beim Ortstermin nicht besichtigen. Es wird vom Sachverständigen in diesem Gutachten unterstellt, dass durch das eindringende Grundwasser keine Schäden und Folgeschäden am Gebäude entstehen.

Laut Angabe der Hausverwaltung sind für die nächsten 5 Jahre energetische Maßnahmen in Höhe von bis zu 250.000,- EUR geplant, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen. Welche Maßnahmen das sein sollen und wann und in welchem Umfang diese durchgeführt werden sollen, muss die Eigentümerversammlung, lt. Angabe der Hausverwaltung, noch beschließen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Braunschweig gesamt ca. 254.867 Einwohner; Stadtteil Nr. 111 Hondelage, Dibbesdorf, Volkmarode, Schapen ca. 10.706 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover, Wolfsburg, Magdeburg, Salzgitter, Hildesheim <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B1, B4, B79, B248 <u>Autobahnzufahrt:</u> A2, A36, A39, A391, A392 <u>Bahnhof:</u> Braunschweig <u>Flughafen:</u> Braunschweig-Wolfsburg und Airport Hannover Langenhagen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte (abhängig vom med. Fachbereich und der Schulart) in den umliegenden Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 12 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 62 m;
-------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 1.902 m²;Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
KanalanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:keine Grenzbebauung der Wohngebäude ersichtlich;
tlw. eingefriedet durch ZaunBaugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.09.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dibseldorf, Blatt 802 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan DI31 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

es sind textliche Festsetzungen vorhanden

Hinweis: Die o.g. Informationen geben den Inhalt des Bebauungsplanes nur auszugsweise wieder

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich auch KFZ-Stellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnungseigentumsanlage;
zweigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss;
unterkellert;
freistehend

Baujahr:

ca. 1990 (gemäß Angabe im Energieausweis)

Energieeffizienz:

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Endenergiebedarf: 96 kWh / (m² * a)

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Nur Gebäude Nr. 13

Kellergeschoss:

Kellerräume, Trockenraum

Hochparterre:

3 Wohneinheiten

1. Obergeschoss:

3 Wohneinheiten

Dachgeschoss:
2 Wohneinheiten

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit ersichtlich)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (soweit ersichtlich)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Eisengeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1990 (lt. Angabe im Energieausweis); Flachheizkörper mit Thermostatventilen in der Einheit Nr. 12
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Badezimmer

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro) im Badezimmer und Boiler (Elektro) in der Küche

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Loggia, Terrasse, Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Einfriedungen

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Terrassenflächen, befestigte Stellplatzflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 12 (lt. Aufteilungsplan) im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts sowie dem Kellerraum Nr. 12.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 77,67 m²;

Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durch erneutes Aufmaß überprüft. Es wurden keine Abweichungen festgestellt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Keller

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, in der Küche und im Badezimmer: Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, In der Küche im Bereich der Küchenzeile: Fliesenspiegel im Badezimmer: Fliesen, halbhoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffüberzug; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzärgen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden/Schimmelbildung im Badezimmer an den Wand- und Deckenbereichen sowie an den Fugen der Wandfliesen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein Unterhaltungsstau.
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Dem Sachverständigen sind keine Erträge bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage:	Vorhandene Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 2.784,60 € (Stand 30.04.2024) zuzuordnen.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 727,629/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38108 Braunschweig, Vor dem Dorfe 11, 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 (lt. Aufteilungsplan) im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts, dem Kellerraum Nr. 12 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dibbesdorf	802	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dibbesdorf	2	52/32	1.902 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine kann zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Beide vorstehend genannten Verfahren werden für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
WGFZ	=	1

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.902,00 m ²
WGFZ	=	0,65

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	260,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	260,00 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1.902,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
WGFZ	1	0,65	× 0,86	B1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	223,60 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	223,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 223,60 €/m ²	
Fläche	× 1.902,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 425.287,20 € rd. 425.287,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 insgesamt **425.287,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1: Anpassung lt. Umrechnungstabelle 0012002 des Gutachterausschusses

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 727,629/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	425.287,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	425.287,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 727,629/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	30.945,12 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 30.945,12 € rd. 30.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 **30.900,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts (frei)	= 2.368,00 €/m ²	V1
im RW nicht enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.368,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.09.2024	× 0,93	V2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	k.A.	1. OG	× 1,00	
Aufzug	k.A.	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	80,00	77,67	× 1,00	V3
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	

Vermietung	k.A.	nicht vermietet	×	1,00	
Miteigentumsanteil	600/10.000	727,629/10.000	×	1,00	V4
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	2.202,24 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
insgesamt			-	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	2.202,24 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

V1; V3; V4: Anpassung lt. Angabe in den örtlichen Grundstücksmarktdaten

V2: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.202,24 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.202,24 €/m ²	
Wohnfläche	×	77,67 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	171.047,98 €
Zuschlag (absolut) für Stellplatz	+	8.000,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	179.047,98 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	179.047,98 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Vergleichswert	=	175.047,98 € rd. 175.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Entfernung von Schimmel an Wand-, Deckenbereichen sowie an den Fugen der Fliesen im Badezimmer. Renovierung der betroffenen Bereiche tlw. Erneuerung von Laminat und Türen 	
(pauschal geschätzt)	-4.000,00 €

Summe	-4.000,00 €
-------	-------------

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Wohnung 1. OG rechts	77,67		8,40	652,43	7.829,16
Stellplatz		Stellplatz	-		-	50,00	600,00
Summe			77,67	-		702,43	8.429,16

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.429,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.191,58 €
jährlicher Reinertrag	= 6.237,58 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 30.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 587,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.650,48 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,9 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,903
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 146.364,38 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 177.264,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 173.264,38 €
	rd. 173.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen. Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durch erneutes Aufmaß überprüft

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus dem Mietspiegel und
- aus einer Mietpreisauswertung der Immobilienscout24 GmbH für diesen PLZ Bereich

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. des Oberen Gutachterausschusses bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Entfernung von Schimmel an Wand-, Deckenbereichen sowie an den Fugen der Fliesen im Badezimmer. Renovierung der betroffenen Bereiche • tlw. Erneuerung von Laminat und Türen (pauschal geschätzt)	-4.000,00 €
	-4.000,00 €
Summe	-4.000,00 €

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **175.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **173.000,00 €**

ermittelt.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungs- und Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,0 und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität und für die Ertragswertermittlung auch in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,0** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 1,0**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[175.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 173.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \mathbf{174.000,00 \text{ €}}$.

4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 727,629/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38108 Braunschweig, Vor dem Dorfe 11, 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 (lt. Aufteilungsplan) im Haus Nr. 13 im 1. OG rechts, dem Kellerraum Nr. 12 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz

Wohnungsgrundbuch Dibbesdorf	Blatt 802	lfd. Nr. 1
Gemarkung Dibbesdorf	Flur 2	Flurstück 52/32

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

174.000,- €

in Worten: einhundertvierundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hildesheim, 16. Mai 2025

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der aktuellen Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Braunschweig
- [13] Datenmaterial der Immobilienscout24 GmbH

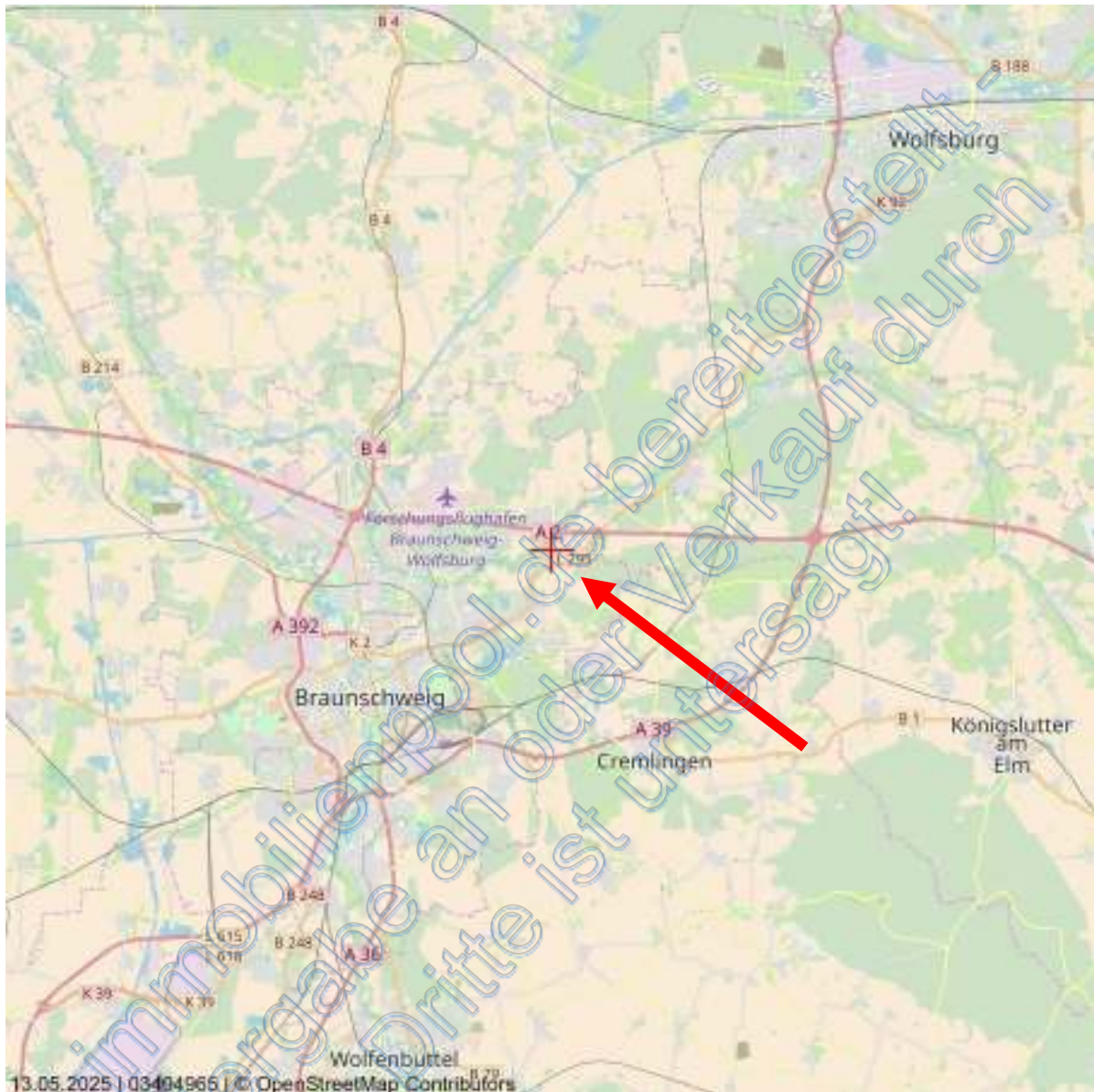
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best-Nr.: 03404965

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best-Nr.: 03404965

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenzieren über www.on-geo.de)

Best-Nr.: 03404965

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Vorderansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)

Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)



Stellplatz Whg. Nr. 12

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage des Stellplatzes)



Küche

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Küche

Flur

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Loggia



Loggia



Blick von der Loggia



Badezimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

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

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Sicherungskasten



beschädigte Zimmertür



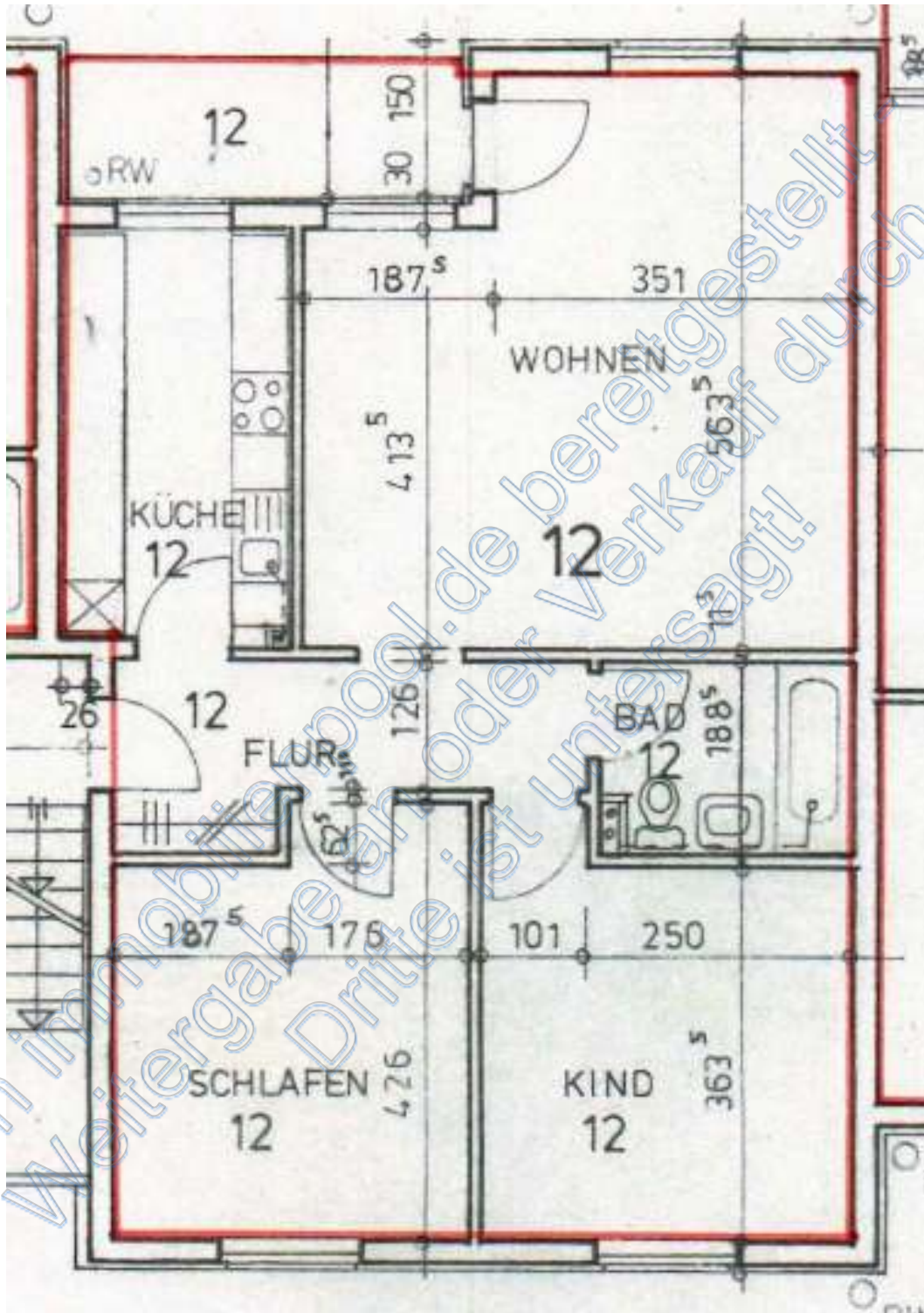
Kellerraum Nr. 12



Gemeinschaftswäschekeller

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 1 von 2

**Grundrissplan Wohnung Nr. 12**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

