

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 - 0409

24 K 123/23

Aktualisierung des GUTACHTEN 2021-1205

über den Marktwert



Mehrzweckhalle als Teileigentum

Marienberger Straße 1, 38122 Braunschweig-Gartenstadt

Der Marktwert des Teileigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.September 2025 rd.

54.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Freistehende Mehrzweckhalle mit Mischnutzung als Teileigentum in einem Gewerbetekomplex auf Gemeinschaftsgrundstück.

Die Halle ist belichtet, beheizt und verfügt über einen Büro-/Lagerraum, WC, Starkstromanschluss, Sektionaltor sowie einer zusätzlichen Freifläche. Schäden sind visuell nicht erkennbar.

Markt-/Verkehrswert **54.000 €**

Wertermittlungsstichtag: **04.09.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch Braunschweig-A, Blatt 22704 Gem. Wilhelmitor, Flur 8, Flurstück 23/62 + 23/215; Größe 12.306 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1: Gewerbebeschränkung lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Gewerbegebiet Braunschweig-Gartenstadt
Konzeption	beheizte Halle für Mischnutzung
Bauweise	Konventionell, flaches Satteldach, seitlich nach Osten belichtet Halle und hinten Nebenraum, WC, Nutzfläche Halle ca. 75 m ² .
Baujahr	unbekannt, ca. 1954-1985, modernisiert nach 2021
Ausstattung	Starkstromanschluss, Sektionaltor, Gasheizung
Hausschwamm	Es besteht kein Verdacht auf holzerstörende Pilze
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt vor.
Mieter	Das Objekt wird durch ein Gewerbeunternehmen genutzt und durch die Eigentümer verwaltet. Mietverträge liegen nicht vor. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt über eine Hausverwaltung.
Gewerbe	Es wird ein Gewerbe ausgeführt, es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Die Halle liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird nach § 34 BauGB betrachtet.
Baubeanstandungen	es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt. Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet Stadt BS – 61.3-W-SD 1-
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Braunschweig wird das Grundstück nicht mehr als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis 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	Objektkonzeption, Nutzungseinheiten.....	8
2.3	Gebäude.....	8
2.4	Ausstattungen.....	8
2.5	Außenanlage.....	9
2.6	Energetische Eigenschaften.....	9
2.7	Zustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Bauplanungsrecht.....	11
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Ökologische Lasten, Altlasten, sonstige Gegebenheiten.....	12
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand.....	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.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 24
S. 25 - 27

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	beheizbare Mehrzweckhalle im Teileigentum
Objektadresse	Marienberger Straße 1 38122 Braunschweig-Gartenstadt
Teileigentumsgrundbuch von Blatt	Braunschweig-A 22704
Miteigentumsanteil:	13.663 / 1.000.000stel
Gemarkung	Wilhelmitor
Flur	8
Flurstück, Größe	23/215 , 11.934 m ² <u>23/62 , 372 m² = 12.306 m²</u>

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	24.07.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 123/23
Wertermittlungsstichtag	04.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	04.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung	04.09.2025
Besichtigt	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Frau XXX (dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Teileigentumsgrundbuchblatt

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte aus Vorgutachten
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2024/2025 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2024, 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 2024

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine 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, Demographische Entwicklung

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:	Gewerbekomplex im südwestlichen Stadtteil Gartenstadt mit kleineren bis mittleren Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben auf ehemaligem Gelände einer chemischen Fabrik. Das Grundstück führt entlang der Bahnstrecke Berlin-Hannover. Durch einen fehlenden Lärmschutzwall ist mit Immissionen zu rechnen.
Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Otto-von Guericke-Straße, rd. 7 km vom Stadtzentrum.
Verkehrerschließung:	ÖPNV fußläufig, Autobahnanschluss A391 (Westtangente), Individualverkehr über Frankfurter Str. und Otto-v.-Guericke-Str. Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig.
Straßenzustand:	Fahrbahndecke, einseitige unregelmäßige Straßenbeleuchtung, kein Fußweg.
Nutzung der Straße:	Anliegerstraße als Sackgasse

2.1.3 Grundstück

Topographie:	Eben, das Objekt kann störungsfrei angefahren werden.
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Zuschnitt:	Unregelmäßig Polygon, mit insgesamt 2 Einfahrten von der Straße anfahrbar, geringe Wendemöglichkeiten, wenig PKW-Stellflächen, nach Süden ausgerichtet.
Straßenfront:	Unmittelbar angrenzend an die Marienberger Straße, ca. 180 m entlang, ca. 80 m tief
Versorgung:	Strom, Flüssiggas-Tank, Frisch-/Abwasser, Telekom
Wirtschaftliche Einheit:	Ja, 1-Raum Halle

2.2 Objektkonzeption

Freistehende Lager-/Mehrzweckhalle mit Mischnutzung als Teileigentum in einem Gewerbezweckkomplex auf Gemeinschaftsgrundstück. Die Halle ist über die 1. Einfahrt (links) von der Marienberger Straße anfahrbar und befindet sich am südlichen Grundstücksende.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das Objekt innen und außen besichtigt werden. Die Ausrichtung erfolgt nach Süden. Die Belichtung und Querlüftung sind zweckmäßig.

2.3 Gebäude

Gebäudeart:	Hallengebäude, 1-geschossig, flach geneigtes Dach, Außenmaße ca. 5,50 m x 15,50 m ; Höhe ca. 3,70 m freistehend, belichtet, mit Sektionaltor ausgestattet
Baujahr:	Ursprung unbekannt, ca. 1954 - 1985
Nutzflächen:	Halle innen ca. 75 m ² mit Büro-/Nebenraum und WC, Freifläche hinten ca. 15 m ² . (nach Teilungserklärung 80,56 m ² , die Halle ist im hinteren Bereich aktuell abgeteilt und im Süden über eine Nebeneingangstür erreichbar). Die seitliche, eingezäunte Freifläche Osten befindet sich im Gemeinschaftseigentum.
Ausstattung:	Bauwerk innen und außen einfach
Modernisierungen:	Dach und Fach, Elektro, Sanitär und Heizung nach 2021

2.3.1 Konstruktion

Außenansicht:	Rauputzfassade, Sockel / Giebel farblich abgesetzt
Konstruktionsart:	Stahlbeton und Mauerwerk, Industrieboden
Dachform, -eindeckung:	flach geneigtes Satteldach, Holzdachstuhl, Bitumen, Überdachung hinten Holzständer/Bitumen

2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser:	Regenwasser / Abwasser vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Sanitär:	Waschtisch und WC, Keramik, Standard
Warmwasser/ Heizung:	Vaillant Gas-Wandtherme über Flüssiggastank, 1 Flachheizkörper und 3 Warmwasser-Luftershitzer Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer

2.4.1 Ausstattung der Räume

Bodenbeläge:	Beton / Industrieboden
Wand/Decke:	Ziegel und Beton, verputzt mit hellem Anstrich
Fenster:	Osten Oberlichtband, Einfachverglasung
Türen:	elektr. Sektionaltor, seitliche Stahltür
Sonstiges:	hinten überdachte Fläche, Freifläche eingezäunt

2.5 Außenanlage

Zufahrt und Zuwegung befestigt, überdachter Bereich am hinteren Gebäudeteil.

2.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften entsprechen ggf. nur zum Teil den heutigen Anforderungen.

2.7 Zustand

Die Halle wurde nach 2021 umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten und gebrauchsgemäßen Gesamtzustand. Neben üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind visuell keine Schäden erkennbar.

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug, Grundbuchamt Amtsgericht Braunschweig, Teileigentumsgrundbuch Braunschweig-A, Blatt 22704 vom 21.09.2023 zugrunde.

Folgende Eintragungen in Abteilung II (Rechte und Belastungen) sind vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Gewerbebetriebsbeschränkung für die Stadt Braunschweig. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16.12.1993 UR 455/93 des Notars Eingetragen am 11.04.1994 und übertragen auf die Miteigentumsblätter am 08.02.1995
- lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Braunschweig, Eingetragen am 11.04.1994 und übertragen auf die Miteigentumsblätter am 08.02.1995
- lfd. Nr. 3-7: gelöscht
- lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 123/23) Eingetragen am 05.11.2020

zu lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Gewerbebeschränkung für die Stadt Braunschweig:

Ohne Zustimmung der Stadt Braunschweig sind unzulässig: Gebrauchtwagenhandel, Autoreparatur, Lagerung und Verwertung von Altstoffen, Einzelhandel, Spielhallen, Videotheken und Betriebe mit Sexdarbietungen (Teilungserklärung § 1, Urk. 48/1994, Notar . BS).

Die Eintragungen Nr. 1 sind bei der Nutzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Eintragungen Nr. 1, 2 und 8 wirken sich nicht signifikant wertbeeinflussend aus.

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

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) enthalten keine öffentlichen Förderungen und bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Gebäude wird durch ein Gewerbe genutzt. Der hintere, abgetrennte Teilbereich mit Nebeneingangstür, als auch die hintere Überdachung sind ggf. untervermietet.

Die Vermietung erfolgt über den Eigentümer, die Verwaltung über eine Hausverwaltung. Mietverträge liegen nicht vor.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten (15 Teileigentumseinheiten) wurden in der Teilungserklärung am 22. Februar 1994 (UrkR. 48/1994, Notar BS) nach Wohnungseigentumsgesetz (§ 8, WEG) vereinbart und am 02.09.1994 durch weitere Untertei-

lung der Hallen Nr. 14 und Nr. 15, sowie weiteren Ergänzungen zur Nutzung und Sondernutzung geändert (UrkR. 292/1994, Notar . BS).

Der Miteigentumsanteil beträgt im Teileigentumsgrundbuch 13.663/ 1.000.000 unter lfd. Nr. 5 gem. Aufteilungsplan (freistehende Halle Süden) 80,56 m². Die umgebende Grünfläche ist im Gemeinschaftseigentum, jedoch zum Stichtag teilbefestigt und mit Zaun/Toranlage ausgestattet. Das Sondereigentum sind die zur Wohnungs- und Teileigentumseinheit gehörenden Räume, sowie zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen beeinträchtigt wird.

Gemäß der Urk. 292/1994, § 3 unter Nr. 5 darf die Halle Nr. 5 ohne Zustimmung der Miteigentümer umgestaltet, entfernt oder neu erstellt werden.

Das Sondereigentum umfasst eine eigene Instandhaltungspflicht für Dach und Fach, einschließlich Tore und Fenster, sowie eine eigene Instandhaltungspflicht für zugehörige Sondernutzungsrechte (Einstellplätze, Grünflächen). Eine Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Weitere getroffene Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

Nach dem Protokoll der Eigentümersammlung 2023/2024 ist die Beseitigung sämtlicher Einfriedungen auf den gemeinschaftlichen Freiflächen, sowie eine Vermietung dieser Flächen beschlossen worden. Ebenfalls wird ein Kfz-Handel oder eine Kfz-Reparatur, im Rahmen der Vorgaben der Stadt Braunschweig, (Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 1: Gewerbebeschränkung) unterbunden. Nach dem Protokoll betrifft das auch die Halle Nr. 5.

Neben allgemein durchgeführten Kleinreparaturen ist weiter auch ein ausspülen und aussaugen der Entwässerungsleitungen und Entwässerungsschächte auf dem Gesamtgrundstück vorgesehen.

Die Hausverwaltung erfolgt über Wohnungsverwaltung

Nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für die Einheit 93 € zzgl. einer Instandhaltungsrücklage von 15,37 €.

Das entspricht jährlich 1.300,45 € mit einem enthaltenen Anteil an Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 184,45 €.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind zum 31.12.2024 insgesamt rd. 103.362,66 € Soll-Instandhaltungsrücklagen gebildet. Das entspricht für die Einheit Nr. 5 einem ideellen Anteil von ca. 3.103,28 €.

3.3 Bauplanungsrecht

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

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Übereinstimmung des Bewertungsobjekts mit dem Baurecht wurde nicht extra geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

3.4 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft vom 17.09.2025, Stadt Braunschweig, Fachbereich Bauordnung, enthält das Baulastenverzeichnis für das Grundstück:

1. Eine Verpflichtungsbaulast unter Baulastenblatt Nr. 4381 die Wohnung Nr. 3 und die Wohnung Nr. 9 der jeweiligen Halle Nr. 3, bzw. Büroräumen Nr. 9 zuzuordnen und diese jeweils nur von Inhabern oder Mitarbeitern zu nutzen.

Eingetragen am 25.05.1994.

2. Eine Grenzabstandsbaulast unter Baulastenblatt Nr. 4448 für das Flurstück 23/226 zugunsten des Bewertungsgrundstücks die Verpflichtung, mit einer Teilfläche (östliche Grundstücksgrenze) mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten. Eingetragen am 14.10.1994.

3. Eine Grenzabstandsbaulast unter Baulastenblatt Nr. 5895 für das Flurstück 23/228 zugunsten des Bewertungsgrundstücks die Gestattung, eine Teilfläche (östliche Grundstücksgrenze) bei der Bemessung des Grenzabstandes dem Bewertungsgrundstück zuzurechnen. Gleichzeitig die Verpflichtung, im Falle einer Bebauung dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.

Die Eintragungen wirken sich auf den Marktwert der Halle Nr. 5 nicht wertbeeinflussend aus.

3.5 Ökologische Lasten und Altlasten

Die Grundstücke werden gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umweltschutz aufgrund der Vornutzungen nicht mehr als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis - nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 - in der zurzeit geltenden Fassung - der Stadt Braunschweig geführt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass kleinräumig noch Untergrundverunreinigungen, insbesondere unter den Hallen vorhanden sind.

Die Grundstücke waren von 1954 bis 1985 Teil des Betriebsgeländes einer chemischen Fabrik. Das gesamte Betriebsgelände wurde 1985 nach der Feststellung von Boden- und Grundwasser- verunreinigungen mit Lösemitteln als Altlast eingestuft und langjährige umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind abgeschlossen. Die Altlast befindet sich derzeit in der Phase der Überwachung. Dazu sind 2 Grundwassermessstellen am westlichen Grundstücksrand vorhanden, die zugänglich bleiben müssen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen können Verunreinigungen des Untergrundes daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei Tiefbaumaßnahmen kann auch Bodenaushub anfallen, der ggf. gesondert entsorgt werden muss. Es ist daher ein gutachterlicher Nachweis vor Beginn von Bauarbeiten zu erwarten. Insbesondere das Grundwasser weist noch erhebliche Belastun-

gen auf, weshalb bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen mit besonderen Auflagen (z.B. Spundwände, Grundwasserreinigung) zu rechnen ist.

Nach Hinweisen der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umweltschutz liegen im gesamten Gebiet des Bewertungsgrundstücks kampfmittelrelevante Informationen vor. Das Grundstück befindet sich im Bereich von Luftangriffen des 2. Weltkrieges. Vor Baumaßnahmen ist in der Regel eine Oberflächensondierung erforderlich.

Die Auskünfte beziehen sich auf die Auskunft des Vorgutachtens Nr. 2021-1205 und bestehen nach Auskunft der Stadt Braunschweig vom 16.09.2025 weiterhin unverändert.

Sanierungskosten zur Beseitigung möglicher Altlasten/Kampfmittel - losgelöst von der Frage der Beseitigungspflicht - können nur im Rahmen eines Spezialgutachtens, nicht aber im Zuge dieser Wertermittlung abgeleitet werden.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung des Bodens notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

3.5.1 sonstige Satzungen und Baugebote

Nach Auskunft der Stadt Braunschweig liegen keine weiteren Satzungen vor, die das Bewertungsobjekt betreffen. Es sind keine Hinweise bekannt geworden, dass weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten den Wert des Objektes beeinflussen.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Erschließungsbeitragsrecht, vom 23.09.2025 sind Erschließungsbeiträge für die Marienberger Straße noch zu entrichten. Daten zur Abrechnungshöhe und -zeitraum sind noch nicht bekannt.

Straßenausbaubeiträge und Beiträge fallen aufgrund der Aufhebungssatzung gem. Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes vom 15.06.2024 nicht mehr an.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht in Braunschweig allgemein eine stabile Nachfrage nach kleineren Gewerbehallen. Der Gewerbekomplex ist auch für kleinere Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe geeignet. Die Halle ist gut anfahrbar, beheizt und belichtet. Sie verfügt auch über einen kleinen Nebenraum und Sanitärbereich, einem breiten Sektionaltor und Abstellfläche außen.

Schwächen

Die Halle befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Eine direkte Anfahrt mit Pkw/Lieferwagen ist möglich, Anlieferungen sind aufgrund fehlender und ausreichender Wendemöglichkeiten aber eingeschränkt. PKW-Einstellflächen sind dem Teileigentum nicht zugeordnet. Die Verwendung der eingezäunten Freifläche Osten befindet sich nach Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum. Protokolle der Eigentümerversammlung 2023/2024, zur Sondernutzung dieser Freiflächen, schließen eine Einfriedung und Vermietung aus. Es ist mit einem Rückbau der Einfriedung/Einzäunung Halle Nr. 5 zu rechnen.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage und kleineren Gesamtfläche des Objekts, als Warmhalle mit Sanitärbereich und Büro-/Lagerraum, ist auch eine Vermietbarkeit grundsätzlich gegeben.

Risiken

Verunreinigungen des Untergrundes, verursacht durch unterschiedliche Nutzer, können nicht völlig ausgeschlossen werden. Es ist bei Vermietungen von kleineren Flächen oft auch mit einer kürzeren Mietdauer zu rechnen. Durch die Gewerbebeschränkung bestehen zudem Nutzungseinschränkungen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist für gewerbliche Nutzungen konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Nutzung, Größe und Lage kann von einer moderaten Vermietungsphase ausgegangen werden.

Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem durchschnittlichen Mietniveau auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

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 vergleichbaren und ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet und dient ausschließlich wirtschaftlichen Zwecken. 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 für Grundstückswerte Braunschweig, im Gewerbegebiet (GE), erschließungsbeitragspflichtig (ebf) 20 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Eine weitere Anpassung ist nicht vorzunehmen, da seit dem Erhebungsstichtag keine Marktänderung innerhalb der Richtwertzone erfolgte.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen auch hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe gegenüber umliegenden Grundstücken mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Es bestehen daher auch keine weiteren signifikanten Abweichungen. Eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

Berechnung Bodenwert

Flurstücke Gesamt: $12.306 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 246.120 \text{ €}$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$13.663 / 1.000.000 = 246.120 / 1.000.000 \times 13.663 = 3.362,74 \text{ €}$

= rd. 3.363 € 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 Bewertungsobjekt ist vermietet und wird durch den Mieter genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Für die weiteren Berechnungen wird daher eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für beheizbare Nutz- und Lagerflächen im Stadtgebiet von Braunschweig liegt, je nach Lage, Ausstattung und Größe, innerhalb einer Spanne zwischen 4,30 €/m² - 6,50 €/m².

Aufgrund der Gewerbelage im Stadtgebiet, Anfahrmöglichkeit, Sektionaltor und mit rd. 3,70 m Hallenhöhe, als auch der Nutzfläche \approx 100 m² eignet sich das Teileigentum für gewerbliche Zwecke mit geringerem Raumbedarf. Die Nachfrage nach solchen vergleichbaren Flächen ist, gegenüber wenigen Angeboten, sehr stabil.

Nach der erfolgten Modernisierung halte ich daher eine Vermietung mit einem oberen Mietansatz von 6,50 €/m² und für die überdachte Freifläche mit bisherigen 1,50 €/m² als erzielbar.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden nach eigenen Erfahrungsansätzen mit vergleichbaren Objekten gewählt (§19 Abs.2 ImmoWertV) und stimmen mit Veröffentlichungen der HypZert Fachgruppe Lager/Werkstattimmobilien für beheizbare Flächen überein. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für beheizbare Hallen als vergleichbare Immobilien werden in Deutschland nur von einigen Gutachterausschüssen abgeleitet. Aufgrund der Heterogenität des Marktes und der geringen Transaktionen vermieteter Objekte sind die Liegenschaftszinssätze kritisch zu prüfen. Aktuell werden Liegenschaftszinssätze für diese Objekte durch den IVD-Gewerbe-preisspiegel 2024/2025, Lager- und Produktionsstätten im Bestand, innerhalb einer Spanne zwischen 4,5 % und 8,5 % veröffentlicht.

Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarkts, der Art und Lage des Teileigentums, der technischen Modernisierungen, sowie der dadurch verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist

von einem leicht erhöhten immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung halte ich daher einen Liegenschaftszinssatz von 7,5 % angemessen und erforderlich.

5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Die Nutzungszyklen von Lager- und Werkstattgebäuden stellen sich, je nach Nutzungszweck, sehr unterschiedlich dar. Das Spektrum reicht von monofunktionalen Gebäuden, die schon nach kurzem Nutzungszyklus zurückgebaut werden/müssen, bis zu Gebäuden mit hoher Bauqualität.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes und Baukonstruktion, halte ich hier bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, maßgeblich durch Erweiterung von technischen Anlagen, mit 20 Jahren für angebracht.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2025 + 20 - 60)$ 1985.

5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

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

Ein weiterer Abzug erfolgt nicht.

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

Rohertrag				
Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Halle Nr. 5:	75,0 m ²	6,50 €/m ²	487,50 €	5.850 €
Freifläche	15,0 m ²	1,50 €/m ²	22,50 €	270 €
			gesamt	6.120 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung TE Nr. 5	240 €/VE	x	1 VE =	240 €
Instandhaltung TE Nr. 5	6,00 €/m ²	x	75 m ² =	450 €
Mietausfall	3 %	x	6.120 € =	184 €
				874 €

14,3 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert		Stichtag 04. September 2025	
1.	Rohertrag		6.120 €
2.	Bewirtschaftungskosten	14,3 %	- 874 €
3.	Reinertrag		5.246 €
4.	Bodenwertanteil	3.363 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	7,5 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		- 252 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		4.994 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	20 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	7,5 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (4.994 x 10,19)	10,19	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		50.889 €
8.	Bodenwert		+ 3.363 €
9.	vorläufiger Ertragswert		54.252 €
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.7)		- 0 €
11.	Ertragswert		54.252 €
		rd.	<u>54.000 €</u>

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergibt sich folgendes Ergebnis.

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 54.000 € 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 die Mehrzweckhalle, Teileigentum Nr. 5, Marienberger Straße 1, 38122 Braunschweig-Gartenstadt beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2025

54.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Lagerflächen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24, eBay Kleinanzeigen) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis bis 5 km liegen innerhalb einer Spanne zwischen 300 €/Monat bis 600 €/Monat. Die Angebote sind überwiegend beheizbar und mit Strom/Wasser ausgestattet.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht für die gesamte Stadt Braunschweig keine Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte.

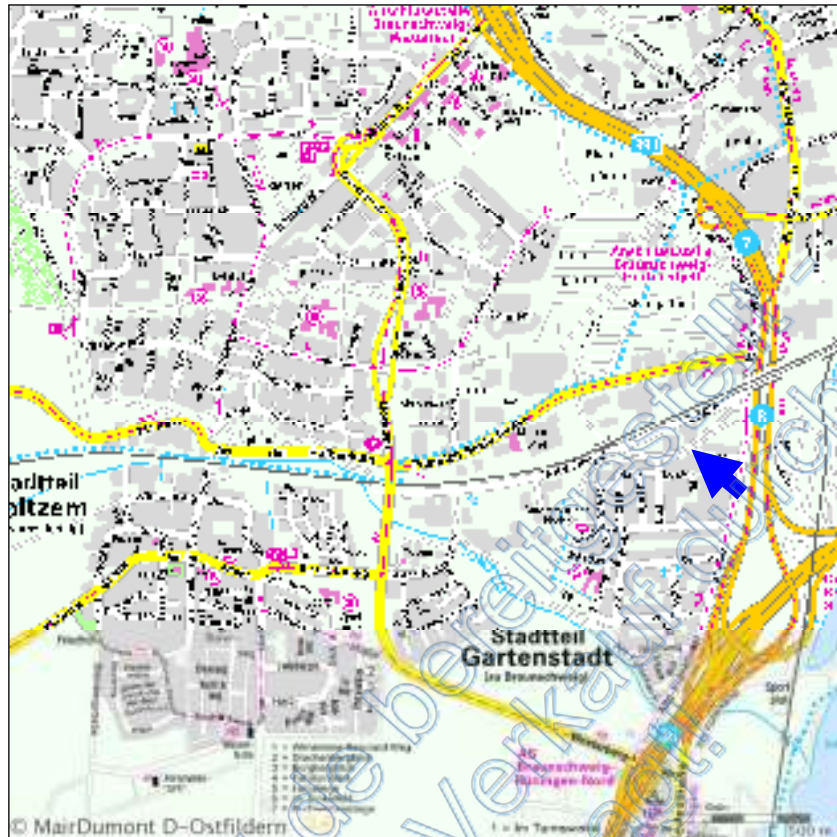
Entsprechend dem Mietansatz ergibt sich rechnerisch, ein Vervielfältiger von 8,8-fach, (54.000 € ./ 6.120 €) der in dem Wert der üblichen Vervielfältiger für Hallen-/Werkstattimmobilien zwischen dem 7,0 - 11,0-fachen liegt (Quelle: IVG Research, HypZert). Das ist auch durch die Nachfrage gegenüber fehlenden Angeboten an kleineren, vergleichbaren Hallenflächen begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 20. Oktober 2025

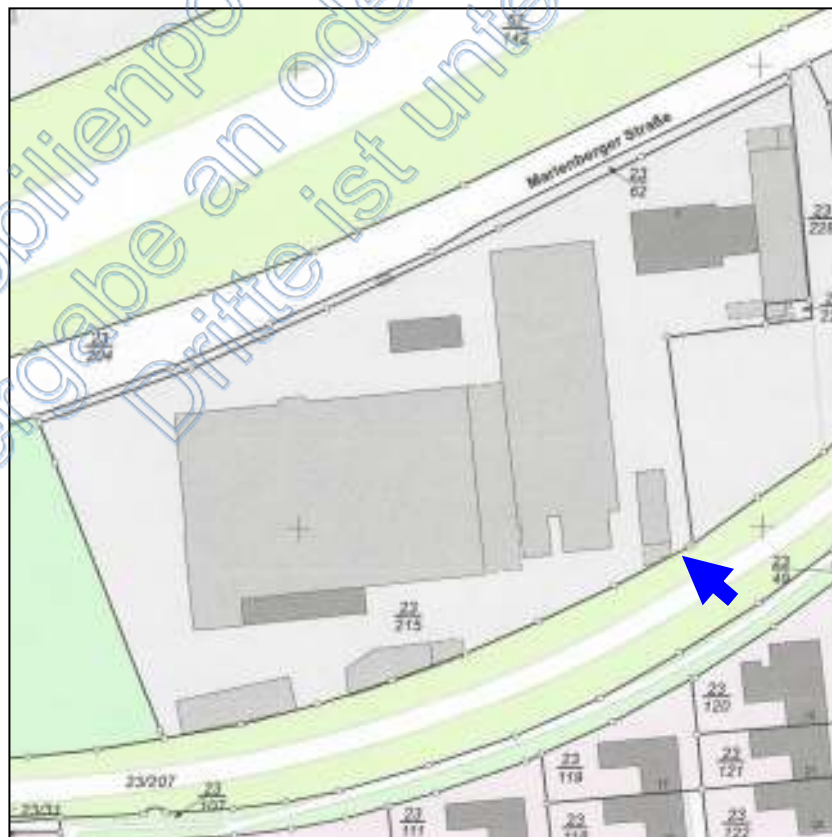
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



Quelle: © Straßenkarte 20T, MairDumont GmbH & Co. KG, Ostfildern (Kemnat)
Ausgabe Juli 2013, lizenziert über www.on-geo.de

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung 2018
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)



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

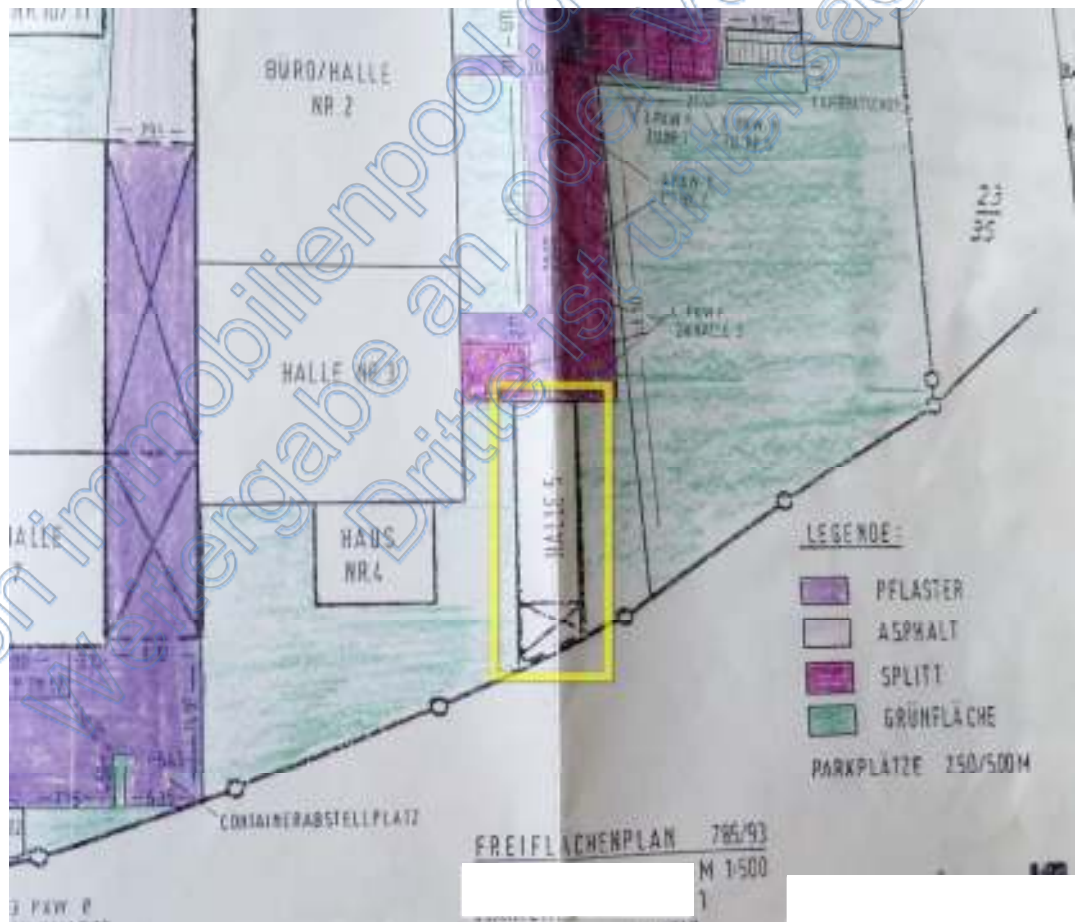
Quelle: Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 4381, Bauordnungsamt, Stadt Braunschweig

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

Quelle: Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 4448, Bauordnungsamt, Stadt Braunschweig

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

Quelle: Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 5895, Bauordnungsamt, Stadt Braunschweig



Quelle: Auszug aus der Teilungserklärung, oben rot: Gemeinschaftsfläche zur Halle 5
 unten: Grün-/Freiflächen Umgebung Halle 5



Zufahrt Halle Nr. 5 (Mitte hinten)



Ansicht Halle und Einfriedung auf Gemeinschaftsfläche



Halle mit Nebeneingang Westen



überdachter Anbau hinten



überdachter Anbau innen

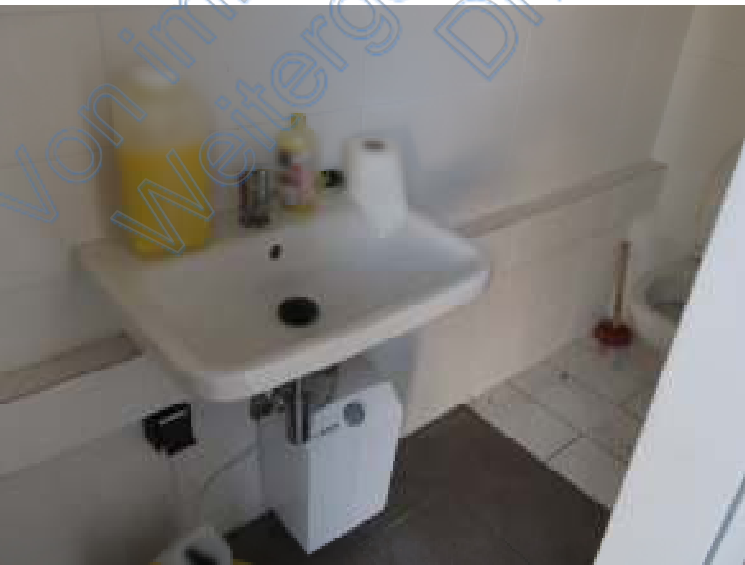


Giebel / Dachanschluss beispielhaft



Belichtung Osten

Halle innen beispielhaft



Sanitär beispielhaft