



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!**



Olaf Thomas

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

Gutachten: 2025 – 0302

24 K 128 / 24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Garage
Meerweg 8, 38176 Wendeburg-Zweidorf

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.Februar 2025 rd.

265.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Konventionelles Einfamilienhaus mit Garage auf Eigentumsgrundstück.

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

Das Gebäude ist seit einem längeren Zeitraum unbewohnt. Es besteht Instandhaltungsrückstau, Reparatur- und Renovierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert **265.000 € , lastenfrei**

Wertermittlungsstichtag: **03.02.2025**

Grundbuchdaten Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Zweidorf, Blatt 460;
Zweidorf, Flur 7, Flurstück 89/2, 1.424 m².

Eintragungen Abt. II Ifd. Nr. 1: gelöscht
Ifd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Lage Wendeburg – Gemeinde westlich von Braunschweig

Konzeption Einfamilienhaus

Bauweise Massiv, konventionell, unterkellert, mit Satteldach,
nach Bauunterlagen 7 Zimmer EG-DG, ca. 150 m² Grund-/Wohnfläche,
Nutzfläche KG rd. 88 m², Garage rd. 16 m²

Baujahr 1972

Ausstattung einfach bis mittel

Hausschwamm Es besteht visuell kein Verdacht auf Hausschwamm.

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

Mieter das Objekt ist unbewohnt und im Leerstand

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

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Baubeanstandungen Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen
bekannt.

Baulasten Es ist eine Abstandsbaulast zu Gunsten des Nachbargrundstücks an der
südlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

Altlasten Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis des Landkreis Peine ge-
führt.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachterauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Nebengebäude.....	9
2.4	Außenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	10
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	14
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen

Anlage S. 21 - 23

Objektfotos

S. 24 - 31

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit nebenstehender Garage auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Meerweg 8 38176 Wendeburg - Zweidorf
Grundbuch von	Zweidorf Blatt 460
Gemarkung	Zweidorf
Flur	7
Flurstück, Größe	89/2 , 1.424 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	14.01.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 128/24
Wertermittlungsstichtag	03.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	03.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung	03.02.2025
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 12.11.2024

Vom Eigentümer wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Unterlagen aus der Bauakte
- Reparaturerechnungen
- Vorgutachten GAA BS v. 13.09.2013

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2025 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024
- Kleiber, Kommentar und Handbuch, 10.Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2025
- Immobilienpreisindex 2024-2025, Braunschweig/Niedersachsen

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

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

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

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

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, so weit 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: Wendeburg, Gemeinde im Landkreis Peine, am Stadtrand von Braunschweig und im Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit rd. 11.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: landwirtschaftlich geprägt. Handel und Dienstleistung mit guter Infrastruktur, Freizeitangeboten und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Das Grundstück befindet sich mit Feldrandlage an einer Anliegerstraße am westlichen Ortsrand des Ortsteils Zweidorf.
Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig.
Individualverkehr über Braunschweiger Straße zur B 214 und A2.

Erholungsflächen: Auebad, Zweidorfer Holz

Straßenausbau: Straße asphaltiert, einseitig beleuchtete Gehwege

Nutzung der Straße: Anlieger und landwirtschaftliche Nutzung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Ost-West Orientierung, Zufahrt/Zugang von Osten

Immissionen: zum Ortstermin keine

Zuschnitt: schräg rechteckig, bis ca. 20 m breit, 71 m tief

Grundstücksgröße: 1.424 m²

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein.
Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Peine, Fachbereich Umwelt vom 06.03.2025 sind keine Altlasten bekannt.

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

2.2 Baubeschreibung

Bautyp: Einfamilienhaus, unterkellert mit Dachgeschossausbau.
EG: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC
DG: 3 Zimmer, Flur, Pantry-Küche, Bad

Baujahr: 1972

Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Gebäudealter: 53 Jahre

Restnutzungsdauer: wirtschaftlich rd. 23 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Keller: Betonplatte auf Streifenfundament

Außenwände: KS, EG-DG 2-schalig mit Luftschicht und Hartbrandklinker

Decken: KG und EG Platten auf Stahlträger (Omnia-Decke)

Dach: Satteldach, Holzdachstuhl als Sparrendach, Dachflächenfenster

Dachbekleidung: Betonziegel auf Lattung, Dämmung baujahresgemäß

Fenster: Holz isolierverglast, baujahresgemäß, DG 5 Scheiben ausgetauscht.
EG nachträglicher Einbau von Rollläden.
Hauseingangsbereich/Flur Teilfläche Glasbausteine

Türen: Glatte Holztüren, KG und EG Holzzargen, DG Stahlzargen

Hauseingangstür: Holzelement mit Glaseinsatz, baujahresgemäß

Treppen: Stahlharfe mit Holztrittstufen

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.: Gas, Strom, Telekom/Glasfaser, Frisch-/Schmutzwasser

Heizung/Warmwasser: Ursprünglich Öl-Zentralheizung, noch 3 Öl-Kunststofftanks im KG.
Jetzt Gas-Wandtherme Vaillant im KG. Nach Auskunft Einbau 2015.
Rippenheizkörper, WC Flachheizkörper mit Thermostat.

2.2.3 Ausbau

Fußböden: Steinzeug, Fliesen und Textil, DG teilweise Vinyl

Innenwände: Tapete und heller Anstrich, teilweise Holzpaneel

Decken: EG teilweise Holzpaneel, sonst heller Anstrich

Elektroausstattung: baujahresgemäß

Brandschutz: unbekannt

Badezimmer: EG: Bad: modernisiert, Duschbereich, WT, WC, Keramik, Standard
WC: WT, Stand-WC, Keramik Standard
DG: Duschbad, WT, Stand-WC, Duschtasse, baujahresgemäß,

Küche: Restmöbel ohne Wertansatz

Sonstiges: KG-Außenaufgang, Hauseingangspodest mit Überdachung

2.3 Nebengebäude

Garage: Beton-Fertigteil mit Boden, Flachdach, elektrischem Stahltor und Nebeneingangstür, 3 m x 6 m, rd. 16 m² Nutzfläche

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: überwachsen, seit längerem Zeitraum nicht mehr bewirtschaftet.
Bewuchs: Nadel- und Laubbaum, Büsche, Sträucher, Rasen
Einfriedung: Hecken als Sichtschutz, Maschendrahtzaun, Zufahrt/Zugang teilweise Abmauerungen
Bodenbelag: kleinteilige Betonsteine und Waschbetonplatten

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: liegt nicht vor.
Heutige energetische Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen: KG: 2,05 m ; EG: 2,40 m – 2,50 m ; DG 2,50 m
Modernisierungen: 5 Fensterscheiben und Dachflächenfenster DG ca. 2014,
Gastherme Kellergeschoß 2015
Zustand: Das Objekt wird seit längerem Zeitraum nicht mehr bewohnt und ordentlich bewirtschaftet. Es besteht umfassender Renovierungsbedarf.
Die Ausstattung ist überwiegend wirtschaftlich überaltet, dass Grundstück verwildert.
Die Funktion der Heizung und Frischwasser- und Abwasserleitungen und elektrischen Anlagen ist ungeprüft.

Baumängel/Schäden:

- aufsteigende Feuchtigkeit Außenwände Kellergeschoß
- Feuchtigkeit mit Ausblühungen Böden Kellergeschoß
- Wassereintritt KG-Außeneingang
- eintretende Feuchtigkeit Fensterbrüstung Dachgeschoß Westen
- Feuchtigkeit Flur EG unter Pantryküche Dachgeschoß
- Rissbildung mit Putzabplatzungen Vorbau Eingangsbereich
- Rissbildung Treppenstufen Terrasse Süden

- Es ist, entsprechend den Baujahren 1960 – 1980, ggf. mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.
- Eine Beurteilung möglicher Schäden in den Innenräumen kann nur entsprechend einer allgemeinen Risikoberücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen. Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Zweidorf, Blatt 460;
Ausdruck vom 12.11.2024;

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 gelöscht
Lfd. Nr.: 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (24 K 128/24).
Eingetragen am 12.11.2024

Die Eintragung wird als wertneutral eingestuft.

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

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt konnte innen besichtigt werden. Es befindet sich seit einem längeren Zeitraum geräumt im Leerstand.

Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Meerweg“ vom 27.07.1972. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1-geschossige, offene Bauweise (I o)
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,4
- vorn Baulinie, nach hinten Baugrenze

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.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Peine vom 17.02.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt unter Baulistenblatt Nr. 115 von Wendeburg eine Grenzabstandsbaulast an der südlichen Grundstücksgrenze zugunsten des Nachbargrundstück Nr. 9, Flurstück 89/3 (Anlage).

Die Baulast wirkt sich, aufgrund der baulichen Anordnungen, auf die Marktwertermittlung nicht signifikant wertbeeinflussend aus und bleibt unberücksichtigt.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

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

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im Umland von Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, verfügt mit rd. 150 m² über insgesamt 7 Zimmer Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung für Familien oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen, die Ausstattung ist wirtschaftlich überaltert, das Gebäude wird seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt und bewirtschaftet. Im Kellerbereich, der Giebelwand Westen und im Flur Erdgeschoss ist Feuchtigkeit sichtbar. Aufgrund des Baujahres bestehen Sanierungsrisiken durch verbaute Schadstoffe.

Chancen

Im nahen Umland von Braunschweig sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben.

Risiken

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands bestehen finanz- und immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

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

Marktgängigkeit

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

Die Marktgängigkeit ist hier jedoch, aufgrund vorgefundenen Zustands und dem Bezug zum Baujahr, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist mit Preiseinschränkungen und ggf. mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 180 €/m², Wohnbaufläche, Erschließungsbeitragsfrei. Der Wert ist aktuell.

(Erhebungsstichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertzone 06103938).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber der umliegenden Wohnbebauung überein, jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, gegenüber durchschnittlich rd. 900 m², davon ab. Die Größe mit rd. 1.424 m² wird daher gegenüber der Bezugsgröße mit dem Umrechnungskoeffizienten 0,88 direkt umgerechnet und angepasst.

(Quelle: Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV 98 dargestellt ist)

Bodenwert Teilfläche Wohnhaus

$$\text{Flurstück 89/2: } 1.424 \text{ m}^2 \times 180 \text{ €/m}^2 \times 0,88 = 225.562 \text{ €}$$

5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= Brutto-Grundfläche (nur die überdeckenden Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2009-07 gem. Anlage 4 I, 2. der ImmoWertV) x Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV) ggü. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten x Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umzetteliste) des Statistischen Bundesamtes (2015/2016; gem. § 36 Abs. 1 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preismodellen für Bauwirtschaft, Folgezeile 17, Reihe 4 x Regionalfaktor (1,0) x Alterswertminderungsfaktor = $(\text{RND} - \text{RN0}) / \text{GRND}$ mit Gesamt Nutzungsdauer (GRND) 70 Jahre und Bestrukturierungsjahr (RN0) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamt Nutzungsdauer und Alter, ggü. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	= Bodenrichtwert x Grundstücksfäche (marktübliche Größe) x Lernachzugskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstückgröße (Dachboard 8.2)
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	pauschaler Wertansatz o. a. für Hausanschlüsse, Plättlungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von 760 €/m².

Baupreisindex (BPI)

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 2-3 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 23 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr ($2025 + 23 - 70 = 1978$).

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

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

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 369.000 € beträgt der Ansatz angepasst 0,87.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2024

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 29.10.2024.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 11/2024 bis 2/2025 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht signifikant verändert. Es erfolgt keine weitere Marktanpassung.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Nebengebäuden und für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage pauschal mit 1.000 € angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundene

Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

Für das Objekt bestehen aufgrund vorgefundenen Zustands zusätzlich Risiken. Diese, neben dem visuell hohen Renovierungsrückstau, auch mögliche Schäden im Bereich des Kellers, Fassade, Vorbau und Terrassenbereich, sowie Zu- und Ableitungen und der Freilegung des Grundstücks. Bei Gebäuden mit Baujahren 1960 – 1980 ist, neben fehlenden energetischen Eigenschaften, zusätzlich auch mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.

Dementsprechend wird von dem üblichen Marktwert ein Risikoabschlag von 300 €/m² Wohnfläche und pauschal weitere 10.000 € für die Instandsetzung der Außenanlage mit Garten, Terrasse und Vorbau vorgenommen.

Das entspricht rd. 15 % - 20 % des allgemeinen Sachwertes. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug (2.6) von zusätzlichen 55.000 € (150 m² x 300 €/m² + 10.000 €) des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Standard: 1.01: freistehendes Einfamilienhaus
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

BGF-Berechnung: 1.01: $12,16 \text{ m} \times 9,04 \text{ m} = 109,93 \times 3 \text{ Etagen} = \text{rd. } 330 \text{ m}^2$

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 66 %
Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 34 %

NHK-Ermittlung 1.01: $(725 \times 0,66) + (835 \times 0,34) = 762,40 = \text{rd. } 760 \text{ €/m}^2$

Modernisierungen: überwiegend > 15 Jahre
- Teilaustausch von Fensterscheiben und DFF im DG 2014
- Gasanschluss/Gastherme 2015

Baujahr: 1972, Gebäudealter 53 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
ca. 2-3 Punkte
(kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen)
modifizierte Restnutzungsdauer 23 Jahre
Fiktives Baujahr: $2025 + 23 - 70 = 1978$

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,81 (NFF) angenommen werden.

$$\begin{aligned} \text{EG:} \quad &= 92,3 \text{ m}^2 - 3 \% \text{ Putz} = \text{rd. } 90 \text{ m}^2 \\ \text{DG:} \quad &= 86,4 \text{ m}^2 \times 70 \% \text{ (Dachschrägen)} = \text{rd. } 60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Wohn-/Grundfläche EG + DG ca. } 150 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Nutzfläche Kellergeschoss} &= \text{ca. } 88 \text{ m}^2 \\ \text{Garagen } 3\text{m} \times 6\text{m} &= \text{ca. } 16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Sachwertverfahren

Stichtag 03.Februar 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1.	1.01	330 m ²	760 €/m ²	250.800 €	417.080 €
	Summe	330 m ²			= 417.080 €
2.	Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
					417.080 €
3.	Alterswertminderung				
	Gebäude	RND	GND	linear	
	Wohnhaus	23 J.	70 J.	-67%	417.080 € - 279.443 € = 137.637 €
4.	Außenanlage und besondere Bauteile				
	Garage				1.000 €
	Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 6.000 €
5.	Wert Wohnhaus und Außenanlagen				143.637 €
6.	Bodenwertanteil des Eigentums		1.424 m ²		+ 225.562 €
7.	vorläufiger Sachwert				369.199 €
8.	Marktanpassungsfaktor	369.199 € x 0,87		369.199 € -	47.996 €
9.	allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 321.203 €
10.	objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 55.000 €
11.	objektspezifischer Sachwert				= 266.203 €
12.	Sachwert marktkonform, lastenfrei			rd.	265.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme, unbelastete Sachwert wird mit rd. 265.000 € ermittelt.

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

Der Marktwert für das Objekt, Meerweg 8, 38176 Wendeburg-Zweidorf, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025

265.000 €, unbelastet

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 160 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 240.000 € bis 350.000 €. Die Angebote weichen mit Baujahren, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine werden durch den Gutachterausschusses mit Normobjekt zum 01.01.2025 (Bodenrichtwert 180 €/m², Wohnfläche rd. 150 m², Restnutzungsdauer rd. 25 Jahre und einer Standardstufe 2,5) interpoliert mit 328.000 € veröffentlicht.

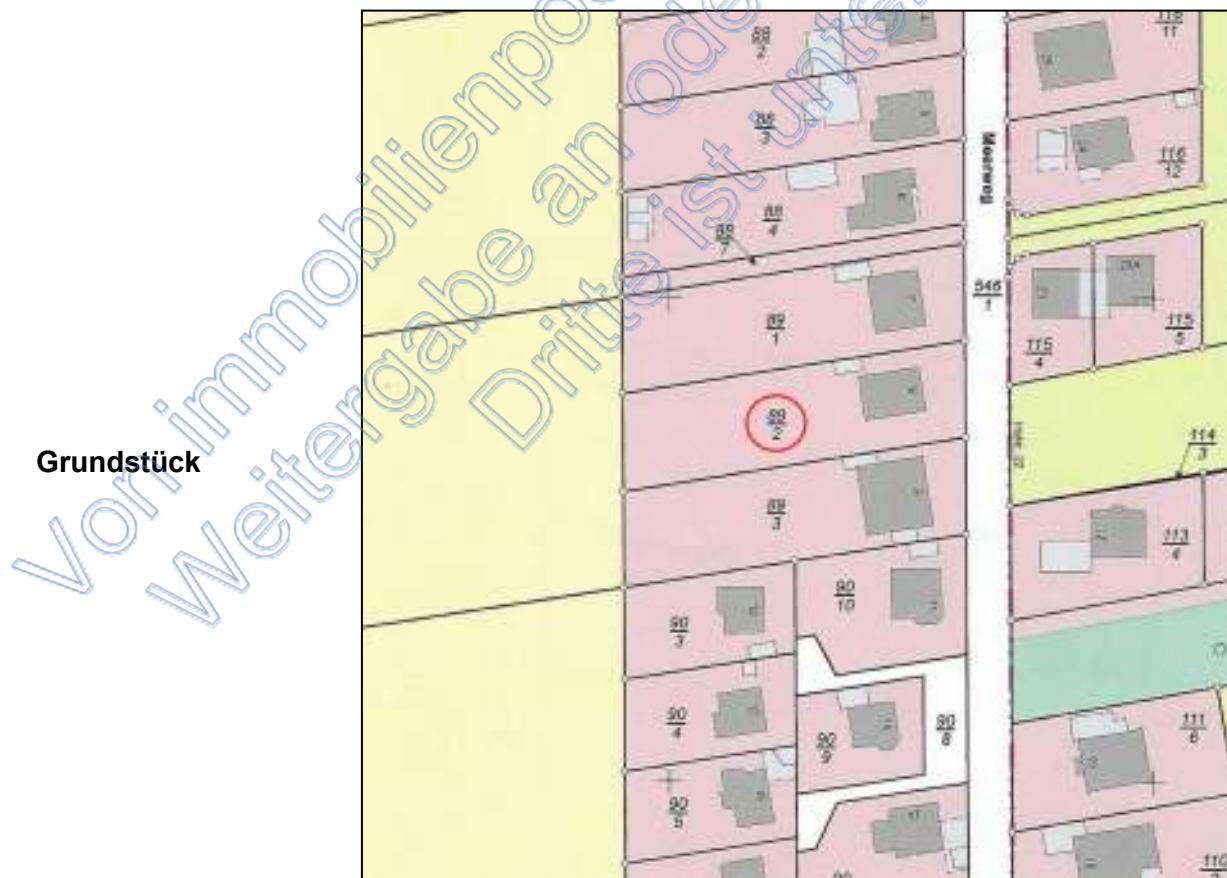
Der ermittelte, allgemeine Sachwert, beträgt ohne erforderliche Risikoabschläge rd. 320.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 20.03.2025

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

Lage und Standort

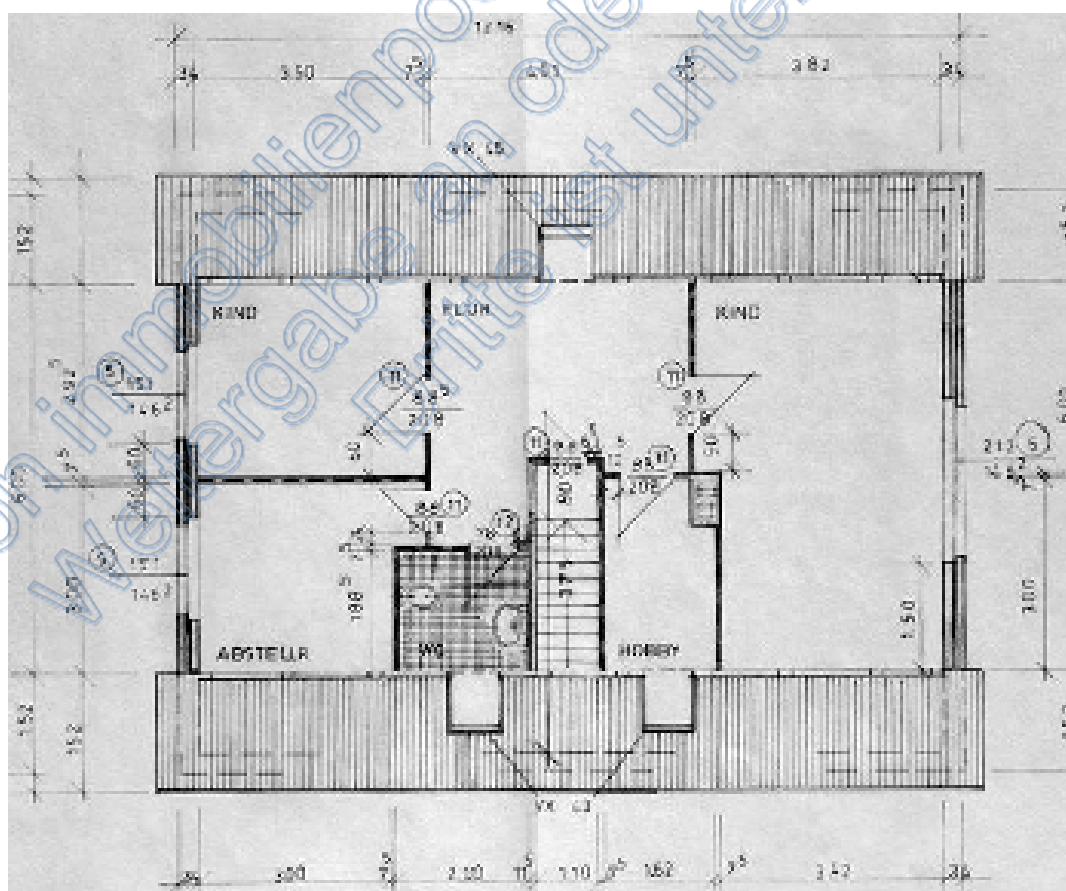
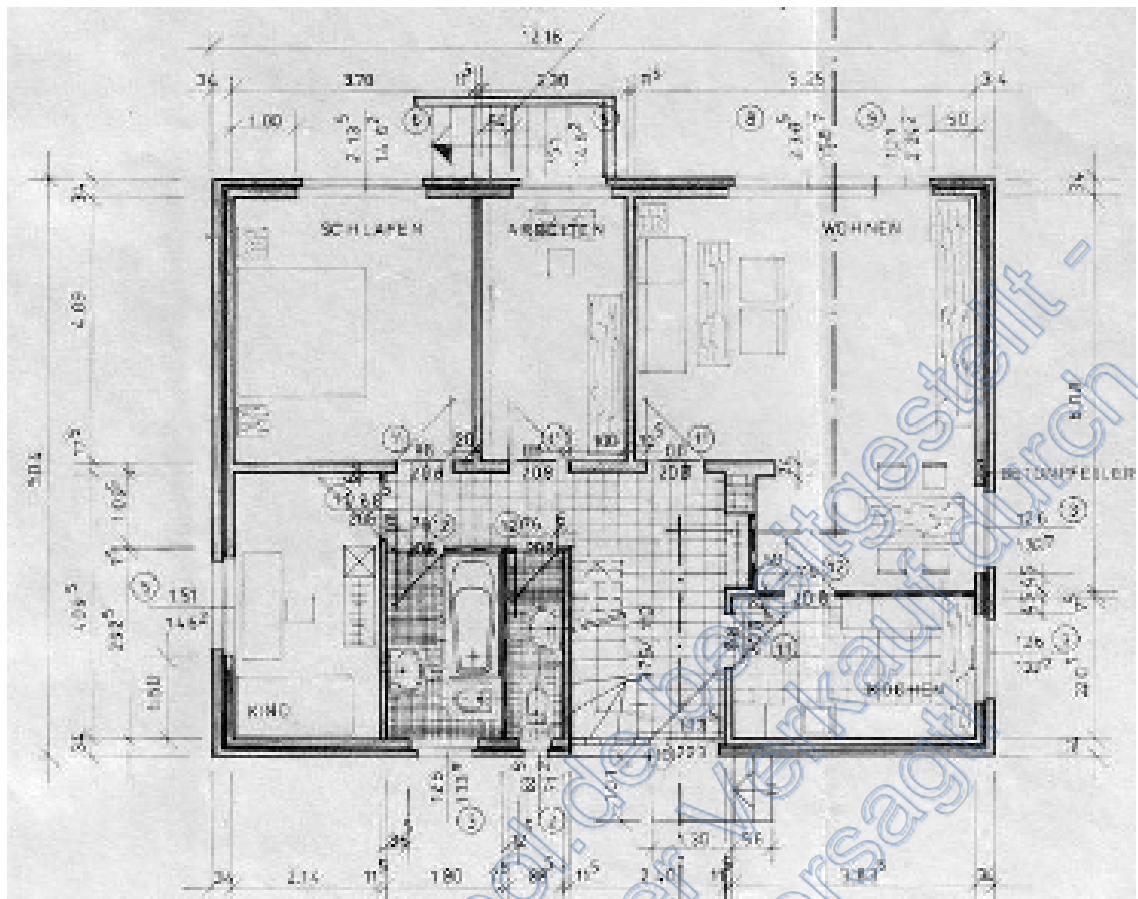


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gll.niedersachsen.de und www.lgn.niedersachsen.de)

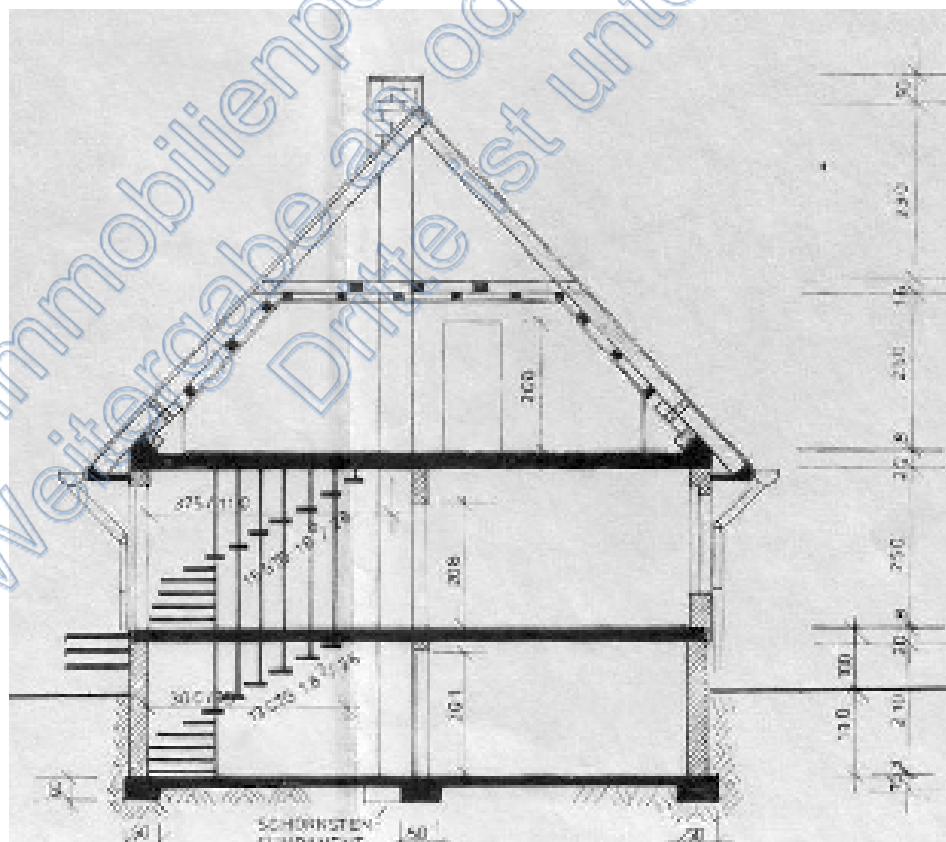
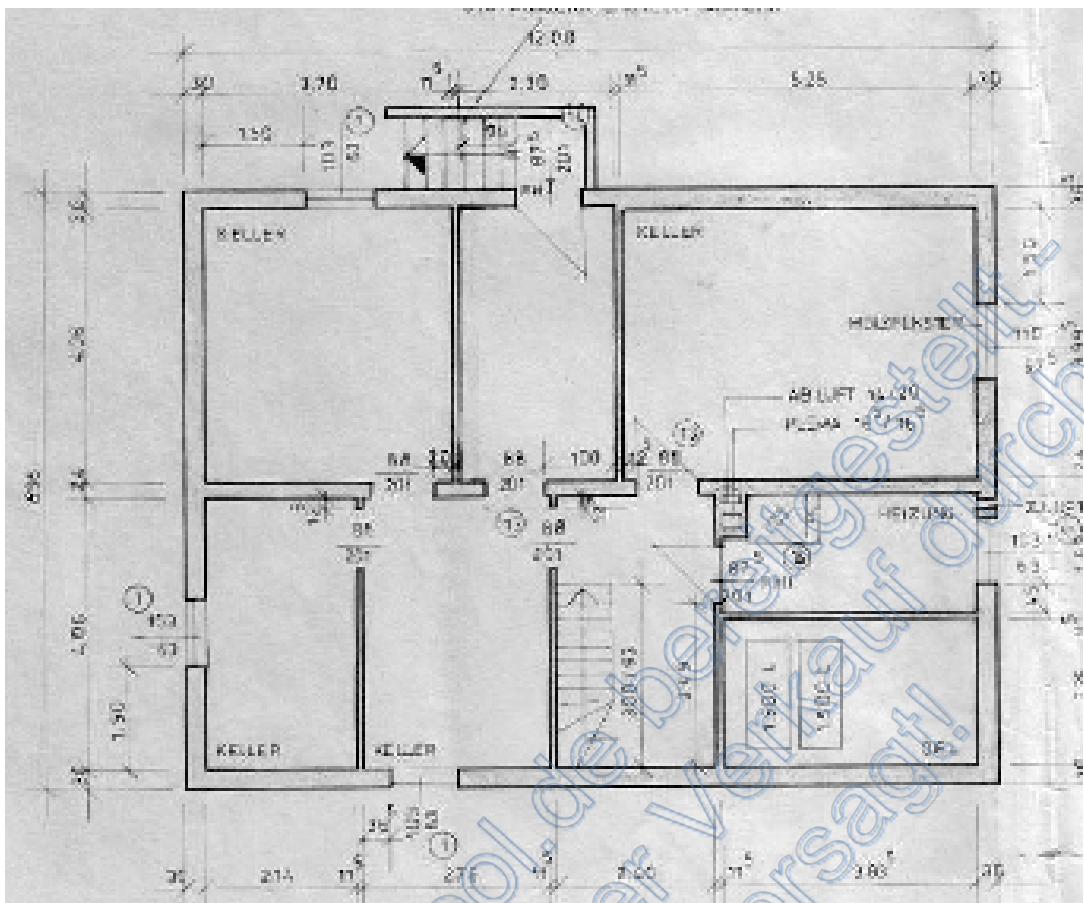


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Bauordnungsamt Landkreis Peine, Ausschnitt Baulastenblatt Nr. 115, Grenzbaulast Süden



Quelle: Bauakte Eigentümer; oben: Grundriss EG; unten: Grundriss DG (nicht maßstabgerecht)



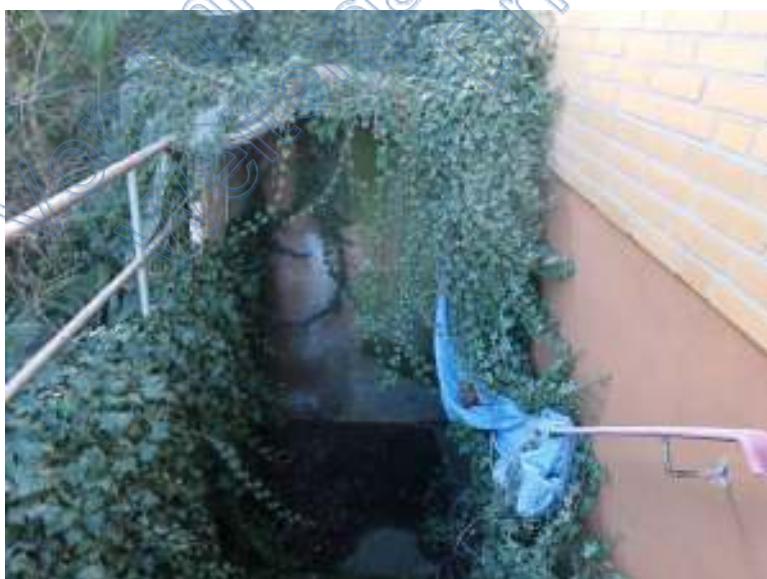
Quelle: Bauakte Eigentümer; oben Grundriss KG; unten: Schnitt Gebäude (nicht maßstabgerecht)



Ansicht Meerweg 8



Süden / KG Außenauftang



KG Außenauftang



Ansicht Westen / Terrasse / Garage



Grundstück Richtung Westen / Feld



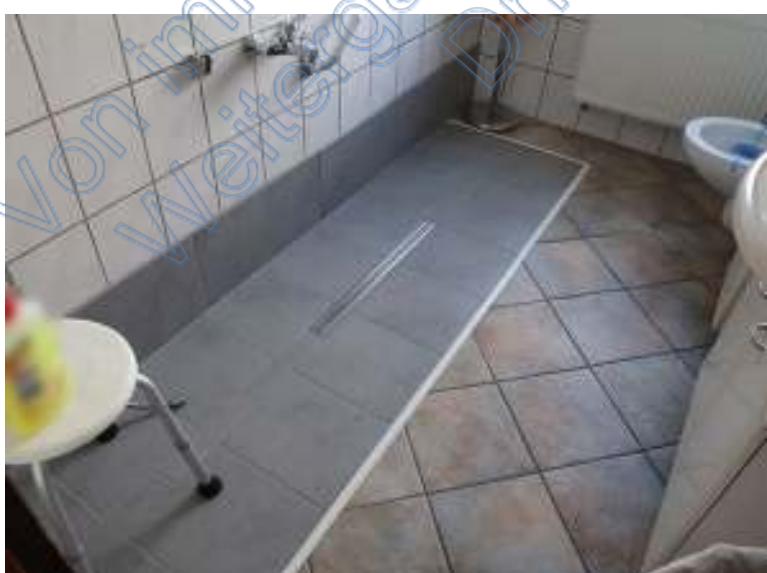
Schäden Eingangsbereich Osten



Flur EG beispielhaft



Decken / Wand WZ beispielhaft



Duschbad EG beispielhaft



Schimmelbildung Fenster EG



Flur / Treppe EG - DG



Räume DG beispielhaft



Duschbad DG beispielhaft



Feuchtigkeit Fenster DG Westen



Feuchtigkeit 90 Digits
(Gann Hydromette)



Dachboden beispielhaft



Feuchtigkeit EG unter
Pantryküche DG



Ausblühungen durch Nässe
Böden KG



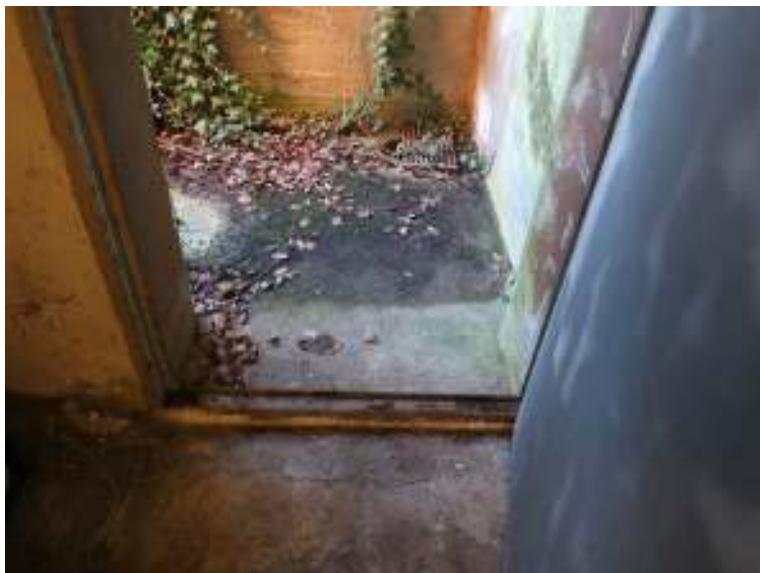
aufsteigende Nässe KG /
Teerbahnen / Bitumenbahnen



aufsteigende Feuchtigkeit KG



Feuchtigkeit KG beispielhaft



Nässeeintritt KG Außenauflgang



Gastherme KG beispielhaft,
Funktion unbekannt



Tankanlage KG außer Betrieb