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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Olaf Thomas

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

Gutachten: 2022 – 0711 24 K 14/22

GUTACHTEN

über den Marktwert



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

Einfamilienhaus und Garage
Netzeweg 43, 38108 Braunschweig-Kralenriede

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.November 2022 rd.

240.000 €

Kurt-Schumacher-Str. 7
38102 Braunschweig
zuständig IHK HL

Fon 0531 - 70 18 64 46
Fax 0531 - 70 18 64 47
eMail: info@svthomas.de
Web: www.svthomas.de

Zertifiziert durch IfS, Köln
Mitglied im BVS und IVD-Nord

Übersicht

Kurzbeschreibung

Vermietetes Einfamilienhaus mit Garage auf Eigentumsgrundstück.

Das Gebäude konnte innen und außen besichtigt werden und befindet sich im Rahmen baujahresgemäßer Vergleichsobjekte. Es wird regelmäßig instandgehalten, neben üblichen Gebrauchsspuren besteht Renovierungsbedarf.
Heutige energetische Anforderungen werden nicht erfüllt.

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	07.November 2022
Qualitätsstichtag	07.November 2022
Baujahr (nach Bauakte)	1956
Bauweise	Konventionell, Satteldach
Zimmer	3
Wohnfläche	rd. 81 m²
Nutzfläche Garage/Nebengebäude	ca. 26 m²

Sachwert

Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
Instandsetzungskosten		ohne Ansatz
anteiliger Bodenwert	(BRW 250 €/m², 389 m²)	97.250 €
marktüblicher Sachwert		rd. 250.000 €
marktkonformer Sachwert (vermietet)		240.000 €

Marktwert

Marktwert , unbelastet	240.000 €
Marktwert (240.000 ./. 81 m²)	2.962 €/m²

Belastungen in Abteilung II		Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1-2	gelöscht	ohne Wertansatz
- lfd. Nr. 3	Gewerbeverbot	ohne Wertansatz
- lfd. Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk	ohne Wertansatz

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

Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand der Wertermittlung 4

1.1 Angaben zum Objekt 4
1.2 Gutachtenauftrag und Zweck 4
1.3 Weitere geforderte Angaben 5
1.4 Herangezogene Unterlagen 6
1.5 Vorbemerkungen 7

2 Objektbeschreibung 8

2.1 Lage, Standort, Grundstück 8
2.2 Baubeschreibung 9
2.3 Nebengebäude 10
2.4 Außenanlage 10
2.5 Energieausweis 10
2.6 Bau- und Unterhaltungszustand 10

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften 11

3.1 Grundbuch 11
3.2 Verwaltung, Verträge 11
3.3 Städtebaurecht 12
3.4 Baulasten, Grenzverhältnisse 12
3.5 Abgabenrechtlicher Zustand 12
3.6 Denkmalschutz, sonstige Gegebenheiten 12

4 Analyse und Beurteilung 13

4.1 Stärken- / Schwächen-Analyse 13
4.2 Risikoeinschätzung 13

5 Wertermittlung 14

5.1 Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens 14
5.2 Bodenwertermittlung 14
5.3 Sachwertverfahren 15
5.4 Berechnungen 17

6 Zusammenfassung und Marktwert 19

6.1 Vergleichsdaten 19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 20 - 23
Objektfotos	S. 24 - 28

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

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse	Netzeweg 43 38108 Braunschweig-Kralenriede
Grundbuch	Braunschweig-B
Blatt	5399
Gemarkung	Querum
Flur	8
Flurstück, Größe	371/175 , 389 m²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	07.09.2022
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 14/22
Wertermittlungsstichtag	07.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	07.11.2022
Tag der Ortsbesichtigung	07.11.2022
Besichtigt	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	○ Sachverständiger ○ Mieter Herr XXX (dem Gericht bekannt) ○ Untermieterin Frau XXX (dem Gericht bekannt) ○ Begleitung Herr XXX (dem Gericht bekannt)

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

1.3 Weitere geforderte Angaben

a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden, die Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben und wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, bitte geben Sie auch Name und Anschrift des Mieters/Pächters an, sowie die Höhe des Hausgeldes.

- Das Gebäude ist vermietet und wird durch die Mieter bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümerin.

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

- Nein.

c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?

- Nein.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm?

- Nein, es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Die Besichtigung erfolgte nur visuell, ohne Öffnung von Bauteilen.

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

- Aus den Bauakten und nach Auskunft des zuständigen Bauamts gehen keine weiteren baubehördlichen Beanstandungen hervor.

- Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es liegt keine Eintragung vor.

f) liegt ein Energiepass vor?

- Nein, ein Energieverbrauchsausweis (EnEV) liegt nicht vor.

g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?

- Das Flurstück wird nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) geführt.

- Es besteht lt. Auskunft der Stadt Braunschweig Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

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

1.4 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Grundbuchblatt 5399,
  Bestandsverzeichnis und Abt. II vom 13.09.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Grundbuch
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Bauaktenarchiv
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2022 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2022, IVD-Nord

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 Braunschweig 2021

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

1.5 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:
Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

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

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

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

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Braunschweig ist Oberzentrum und Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit insgesamt rd. 250.000 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Der Netzeweg befindet sich, abzweigend vom Parnitzweg, als maximal mittlere Wohnlage im nördlichen Stadtteil Kralenriede-Sandwüste.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in Kralenriede.
Verkehrserschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Steinriedendamm zur A2 und Innenstadt.
Erholungsflächen:	Sportvereine und Öffentliche Einrichtungen Stadt Braunschweig.
Straßenausbau:	Straße gepflastert mit durchgehend beleuchtetem Gehweg und beidseitigem Fußweg.
Nutzung der Straße:	Wohnbebauung, verkehrsberuhigt.

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Eckgrundstück, Wohnnutzung
Himmelsrichtung:	Nord Orientierung, Zugang vom Parnitzweg, Zufahrt Netzeweg.
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine.
Zuschnitt:	rechteckig, ca. 13,00 m breit, 32,00 m tief
Grundstücksgröße:	389 m², eben
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt besteht kein Altlastenverdacht, jedoch Verdacht auf Kampfmittel im Boden. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

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

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Freistehendes Einfamilienhaus, teilunterkellert, mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	nach Grundbuch- und Bauakten ca. 1956
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	66 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre

2.2.1 Rohbau

Keller:	Hausanschlussraum unterhalb der Küche, H = ca. 1,20 - 1,30m
Außenwände:	24 cm Ziegel, nachträglich verklinkert, 2-Schalig, Dämmung unbekannt
Decken:	nach Bauakte Keller Stahlbeton, Erdgeschoss Holzbalken
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, umlaufend Dachüberstand, Dämmung vorhanden, ca. 1985 - 1995
Dachbekleidung:	Betondachziegel auf Lattung
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast, mit innenliegenden Sprossen, 1 Dachflächenfenster DG, 1 Modellfenster Dachboden, ca. 1985 – 1995. Abstellraum Holz mit Einfachverglasung.
Türen:	Holz mit Holzzargen, EG hell, DG natur, teilweise als Stiltüren
Hauseingangstür:	Holztür mit Glaseinsatz
Treppen:	¼ gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit Textilbelag

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung vorhanden, Anschluss Teilkeller
Heizung/Warmwasser:	über Gas-Brennwerttherme Vissmann Vitodens 200, Bauj. ca. 2014. Warmwasserbehälter mit im Hausanschlussraum unterhalb der Küche. Flachheizkörper mit Thermostatsteuerung

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss Fliesen, Wohnen diagonal verlegt, DG Holz, Nut und Feder
Innenwände:	Massiv, EG Anstrich auf Glattputz, DG Raufasertapete mit Anstrich
Decken:	weißer Anstrich, DG Gipskarton
Elektroausstattung:	einfach, FI vorhanden
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	Erdgeschoss: Duschwanne, WT, WC
Küche:	Möbliert, ohne Wertansatz

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

2.3 Nebengebäude

Nebengebäude:	Grenzbebaute Garage mit Nebenraum, Bj. 1959 gemauert, Satteldach, Holztor, Stahltür und seitlichem Fenster. Putzfassade, Holzdachstuhl, Tonpfannen, baujahresgemäß

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	Zuwegungen und Terrasse am Wohnhaus
Bewuchs:	Birke, Büsche, Sträucher, Kletterpflanzen, Rasen
Einfriedung:	Stabzaun, Sichtschutz, zur Straße Holzzaun mit Abmauerungen
Bodenbelag:	Zugang und Terrasse kleinformatige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Kein Energieausweis, heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Fassade leichte Ausblühungen, Dachüberstände Farbabplatzungen, Hausanschlussraum unter Küche EG aufsteigende Feuchtigkeit, Korrosion an den Stahlträgern der Decke des Hausanschlussraum, teilweise Türzargen und Fußleisten EG Reparaturbedarf
Grundrisslösung:	Belichtung, Querlüftung und Aufteilung durchschnittlich
Lichte Höhen:	HWR 1,20 m – 1,30 m, EG – DG ca. 2,30 m
Modernisierungen:	Um 1995: Außenwände, Dach, Fenster, Elektrik, Grundriss EG und Bad, Innentüren; Gas-Wandtherme Bad Erdgeschoss 2014
Zustand:	Allgemeiner Renovierungsbedarf

Der äußere visuelle Zustand, die Wohnfläche und der Ausstattungsstandard entsprechen im Wesentlichen durchschnittlichen Eigenschaften typischer Vergleichsobjekte und werden durch den Wertansatz, als auch der verbleibenden wirtschaftliche Nutzungsdauer in Rahmen des Sachwertverfahrens, sowie die Lageeigenschaften im Bodenrichtwert noch ausreichend berücksichtigt.

Eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch:	Amtsgericht Braunschweig-B, Blatt 5399 Auszug vom 13.09.2022, Bestandsverzeichnis und Abt. II	
Abteilung II		
Rechte, Belastungen:	Lfd. Nr. 1-2	gelöscht
	Lfd. Nr. 3	Gewerbeverbot zugunsten der Stadt Braunschweig. Eingetragen am 12.03.1974.
	Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 14/22). Eingetragen am 05.04.2022.

Zu lfd. Nr. 3:
Die Eintragung bezieht sich auf die Urk. 178/1973 vom 25.05.1973 (Notar - BS), die den Verkauf des ursprünglichen Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten regelt.
Unter § 8 wird vereinbart, dass ohne Zustimmung der Verkäuferin auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb errichtet oder betrieben werden darf.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis Nr. 4 können für den Zweck der Wertermittlung als wertneutral eingestuft werden.

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 ist vollständig vermietet und wird durch die Mieter bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümerin.

Entsprechend dem vorliegenden Mietvertrag ab 04.03.1995 mit einem ergänzenden Untermietvertrag vom 01.01.2003 haben diese eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit. Für die Kündigungsfrist gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Eine Mietsicherheit ist nicht aufgeführt.
Im Mietvertrag ist weiter erklärt, dass von der Vermieterin keine Eigenbedarfskündigung vorgenommen, sowie dem Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird.

Die monatliche Gesamtmiete ist mit 383,47 € Nettokalt vereinbart. Sofern diese regelmäßig erfolgt, wird eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Das entspricht jährlich 4.601,64 € und rd. 4,73 €/m² (383,47 € ./. 81 m²).

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag trägt der Mieter sämtliche Nebenkosten, wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Be- und Entwässerung, Strom- und Gasversorgung etc. Diese sind vom Mieter direkt zu zahlen und nach Aufforderung mit Beleg an die Vermieterin zu senden.

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

Für die Bürgersteigreinigung, einschl. Schnee- und Eisbeseitigung, sorgt der Mieter und haftet für evtl. Schäden.
Reparaturen, Schönheitsreparaturen und Renovierungen und Glasschäden trägt der Mieter.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „QU 6-Kralenriede-Sandwüste“ vom 14.07.1956. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Baufluchtlinien

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

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 Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:
Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Braunschweig vom 04.10.2022 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft des Stadt Braunschweig ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:
Kein Denkmalschutz

Wasserschutz, Naturschutz
Nein, Wohnbaufläche

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Stadtgebiet mit jährlich durchschnittlich 550 weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern eine stabile Nachfrage mit regelmäßigen Preissteigerungen.
Das Grundstück befindet sich in einem nördlichen Stadtteil und eignet sich für kleinere Familien.

Schwächen

Der aktuelle Immobilienmarkt konsolidiert. Die Lage ist, gegenüber anderen Stadtteilen, etwas mäßig. Das Gebäude erfüllt nicht mehr heutige energetische Anforderungen, die Wohnfläche liegt unterhalb durchschnittlicher Erwartungen und es besteht ein Mietvertrag.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage, mit entsprechender Infrastruktur und Nachfrage nach Wohnhäusern, ist ein Verkauf grundsätzlich gegeben.

Risiken

Es bestehen durchschnittliche immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Grundstück ist für Wohnzwecke vorgesehen. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Stadtlage kann, bei ordnungsgemäßem Zustand, von einem durchschnittlichen Mietniveau und einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses als eingeschränkt gegeben einzustufen.

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

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 ist als Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Sachwertermittlung erforderlich.
Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig, Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser), erschließungsbeitragsfrei (ebf) 250 €/m², Erhebungsstichtag 01.01.2022.

Eine weitere zeitliche Anpassung ist vorzunehmen. Die Korrektur erfolgt, zur modellkonformen Verwendung der veröffentlichten Daten des Gutachterausschuss Braunschweig, innerhalb der aktuell veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren.

Berechnung Bodenrichtwert

Bodenwert	Flurstück 371/175:	389 m²	x	250 €/m²	=	97.250 €

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

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.

Zur Ermittlung des Sachwertes werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010 SW-R Anlage 1) auf der Grundlage der DIN 276-11:2006 abgeleitet und beziehen sich in diesem Fall auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) wird entsprechend auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet. Der umgerechnete Baupreisindex (2010 = 100), 3. Quartal 2022 in Höhe von 167,7 für Wohngebäude wird zugrunde gelegt. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch Baunebenkosten. Diese beziehen sich auf die Kostengruppe 700 sowie 771 der DIN 276 und sind mit rd. 17 % wertmäßig in den NHK 2010 bereits eingerechnet.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes. Das Gebäude stammt aus dem Ursprung 1956.
Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gutachterausschusses Braunschweig für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer damit 4 Jahre.
Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Teilmodernisierungen wird daher modellkonform die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-R) mit herangezogen. Nach dem Modell ergibt sich ein Modernisierungsgrad von 6 - 7 Punkten (kleine bis mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren und einem fiktiven Baujahr (2022 + 25 – 70) = 1977.
Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Stadt Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu/Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 (1) Nr. 1 ImmoWertV) veröffentlicht. Vergleichbare Zu-/Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit der Bodenrichtwerthöhe, Wohnfläche, Restnutzungsdauer und jeweiliger Standardstufe.
Für das Bewertungsobjekt erfolgt ein Zuschlag mit 1,39 vom vorläufigen Sachwert.

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2022. Der aktuell bestehende Käufermarkt zeigt gegenüber dem vergangenen Zeitraum jedoch eine deutliche Konsolidierung des Immobilienmarktes. Zur Preisanpassung des Stichtags 07.11.2022 (rd. 11 Monate später) erfolgt daher keine weitere Anpassung.

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

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raummeter oder Flächeneinheit mit der entsprechenden Bezugseinheit der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- und Abschläge im Anschluss zu berücksichtigen. Hierbei entsprechend der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer pauschal der Herstellungswert der Außenanlagen nach Erfahrungswerten mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung und weitere 2.500 € für die Garage mit Nebenraum.

Das Objekt steht, aufgrund eines bestehenden Mietvertrags gegenüber dem gewöhnlichen Immobilienmarkt, nicht sofort bezugsfrei zur Verfügung.
Dementsprechend wird von dem üblichen Marktwert ein pauschaler Abschlag von 10.000 € vorgenommen. 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 Abzug von zusätzlichen 10.000 € des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

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

5.4 Berechnungen

Das Sachwertverfahren wird auf der Basis der vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen veröffentlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dargestellt.

Ausgangsdaten: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:
Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert
Gebäudekatalog Standard: 1.21

Eigene Berechnungen:
Die Maße wurden anhand der vorliegenden Baupläne abgegriffen und vor Ort plausibilisiert. Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

BGF-Berechnung: 1.21 (Ursprung 8,50m x 7,15m zzgl. nachträgl. Verblendung je 0,15 cm)
(8,50m + 0,30m) x (7,15m + 0,30m) = 65,56 m² x 2 Etagen
+ (3,65m x 1,60m) x 1 Etage = 137,96 = rd. 138 m²

Die Ausstattung wird mit vergleichbaren Gebäuden der Baujahre 1955 - 1995 angepasst.

Ausstattung: Standardstufe 2 = Wägungsanteil 86 %
Standardstufe 3 = Wägungsanteil 14 %

NHK-Ermittlung: 1.21 = (875 x 0,86) + (1.005 x 0,14) = 893,20 = rd. 895 €/m²

Modernisierungsgrad: 1.21 = ca. 6 - 7 Punkte, kleine bis mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (tlw. Heizung, Elektrik, Sanitär, Grundriss)

Ursprung ca. 1956, Gebäudealter rd. 66 Jahre
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, mod. Restnutzungsdauer 25 Jahre
Fiktives Baujahr: 2022 + 25 - 70 = 1977

Wohn-/Nutzflächen: Die Wohnflächenermittlung erfolgt überschlägig über vorliegende Berechnungen und wird als ausreichend angenommen.

Wohnfläche EG	=	48,33 m²
DG	=	33,00 m² (48,33 ./. 4,22 Veranda) x 0,75
Gesamt rd.	=	81,00 m²

Nutzflächen Garage	=	13,60 m²
+ Nebenfl.	=	12,35 m²
Gesamt rd.	=	26,00 m²

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

Sachwertverfahren — Stichtag 07.November 2022

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1.	Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI			Wert
	1.21	138 m²	895 €/m²	123.510 €	167,7	207.126 €		207.126 €
	Summe	138 m²					=	207.126 €
2.	Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7							0 €
								207.126 €
3.	Alterswertminderung							
	Gebäude	RND	GND	linear				
	Wohnhaus	25 J.	70 J.	-64%	207.126 €	- 132.560 €	=	74.566 €
4.	Außenanlage und besondere Bauteile							
	Garage					2.500 €		
	Außenanlage gemäß Modell GAA					5.000 €	+	7.500 €
5.	Wert Wohnhaus und Außenanlagen							82.066 €
6.	Bodenwertanteil des Eigentums						+	97.250 €
7.	vorläufiger Sachwert							179.316 €
8.	Marktanpassungsfaktor	179.316 € x 1,39				179.316 €	+	69.933 €
9.	allgemeiner Sachwert, lastenfrei						=	249.249 €
10.	objektspezifische Grundstücksmerkmale						-	10.000 €
11.	objektspezifischer Sachwert						=	239.249 €
12.	Sachwert marktkonform, lastenfrei						rd.	240.000 €

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

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 Sachwert wird mit rd. 240.000 € 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 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, Netzeweg 43, 38108 Braunschweig-Kralenriede/Sandwüste beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.November 2022

240.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Objekte, Umkreis 5 km BS-Kralenriede, im Internet (ImmobilienScout24, Immowelt, Immobilie1) recherchiert. Vergleichbare Objekte werden innerhalb einer Spanne zwischen 220.000 € bis 320.000 € angeboten. Die Angebote weichen jedoch in Lage, Größe, Ausstattung ab und entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser des Gutachterausschusses Stadt Braunschweig, Datenbasis Kaufpreise 01.01.2022 mit Bezug zum Bodenrichtwert 250 €/m², dem modifiziertem Baujahr 1977, Wohnfläche 81 m², Grundstücksgröße rd. 390 m² und Standardstufe 2,5 des Bewertungsobjekts werden interpoliert mit rd. 3.135 €/m² Wohnfläche veröffentlicht. Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 254.000 € (3.135 €/m² x 81m²). Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt, ohne Berücksichtigung eines Mietvertrages, rd. 250.000 € und liegt in diesem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

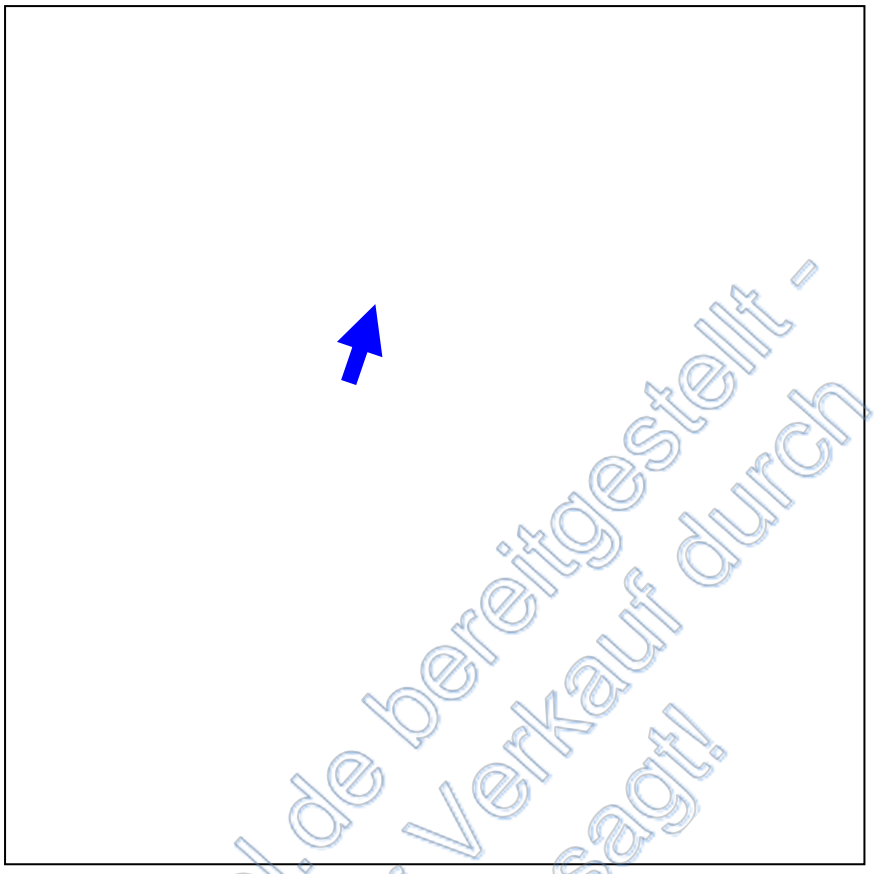
Braunschweig, 03.12.2022

_____

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

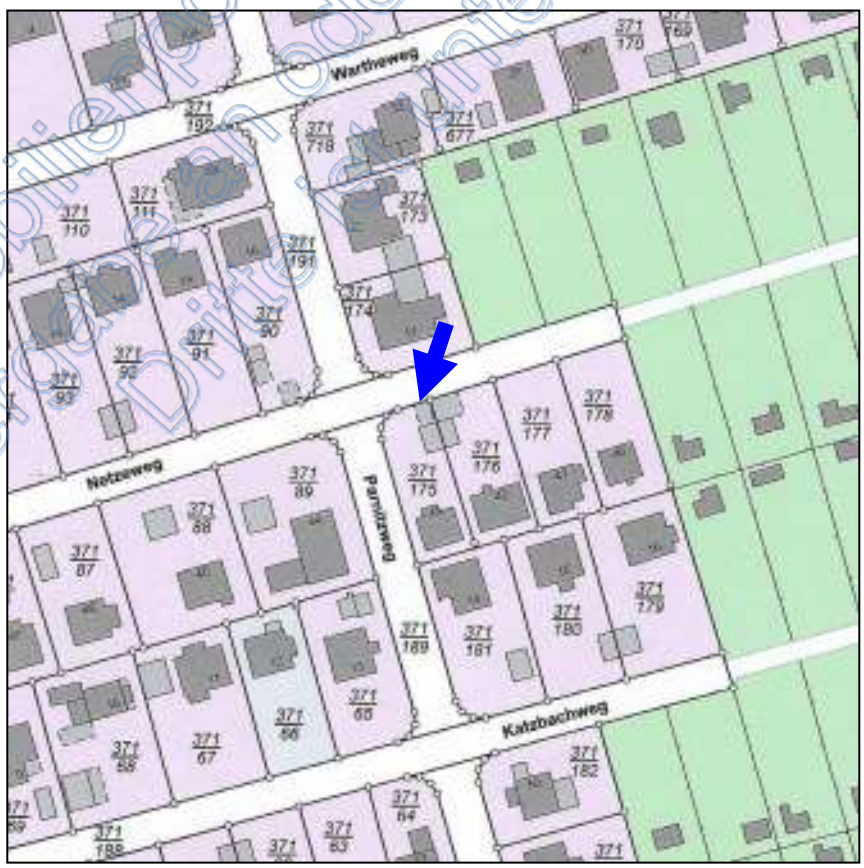
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lage und Standort



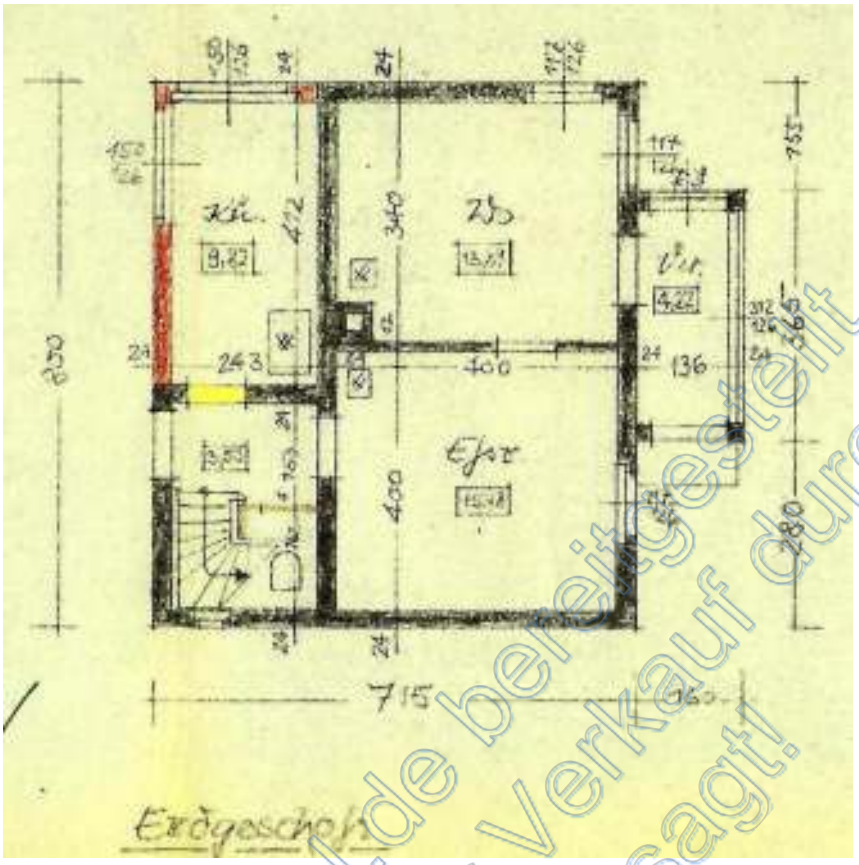
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

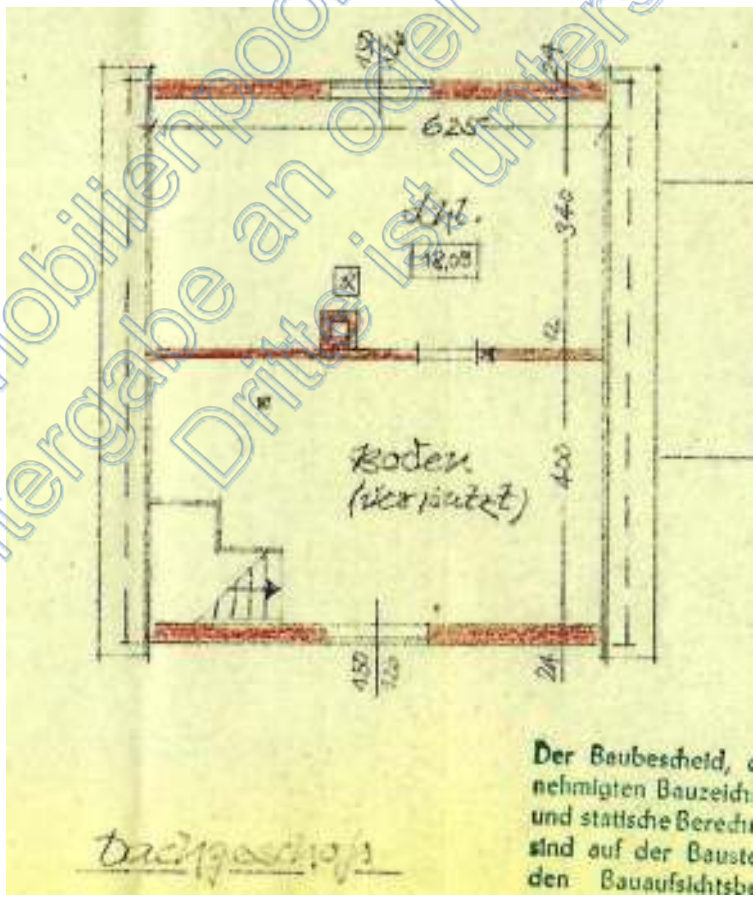
Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

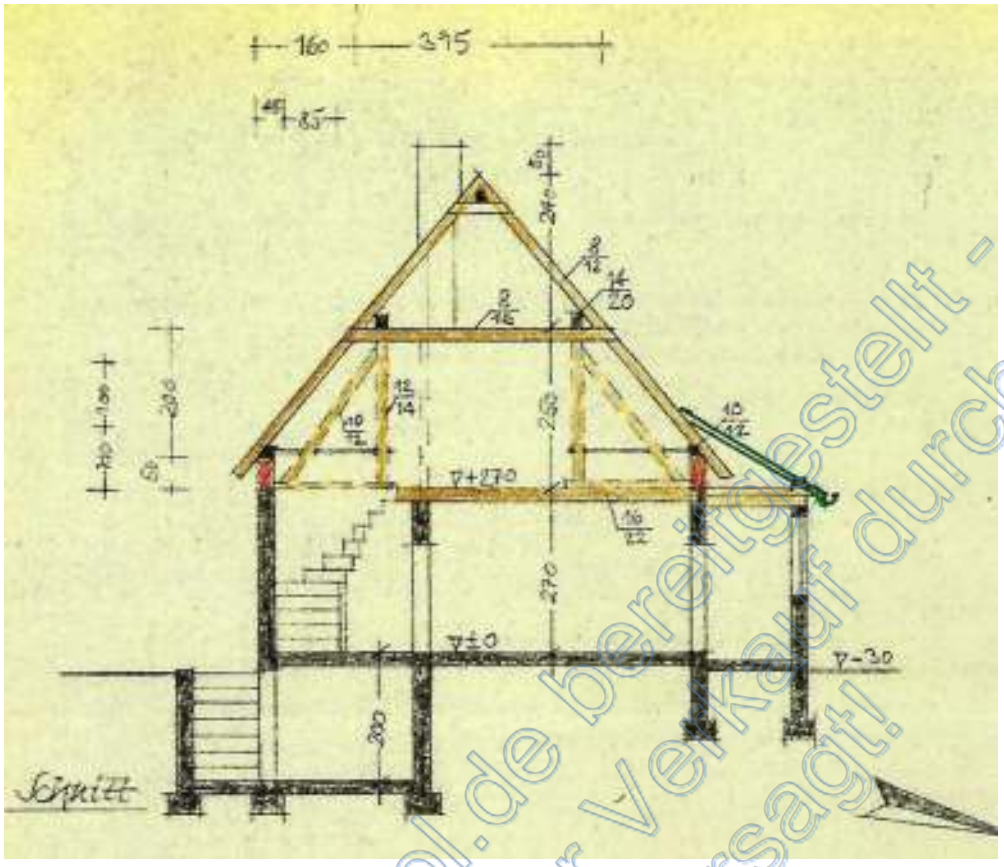
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

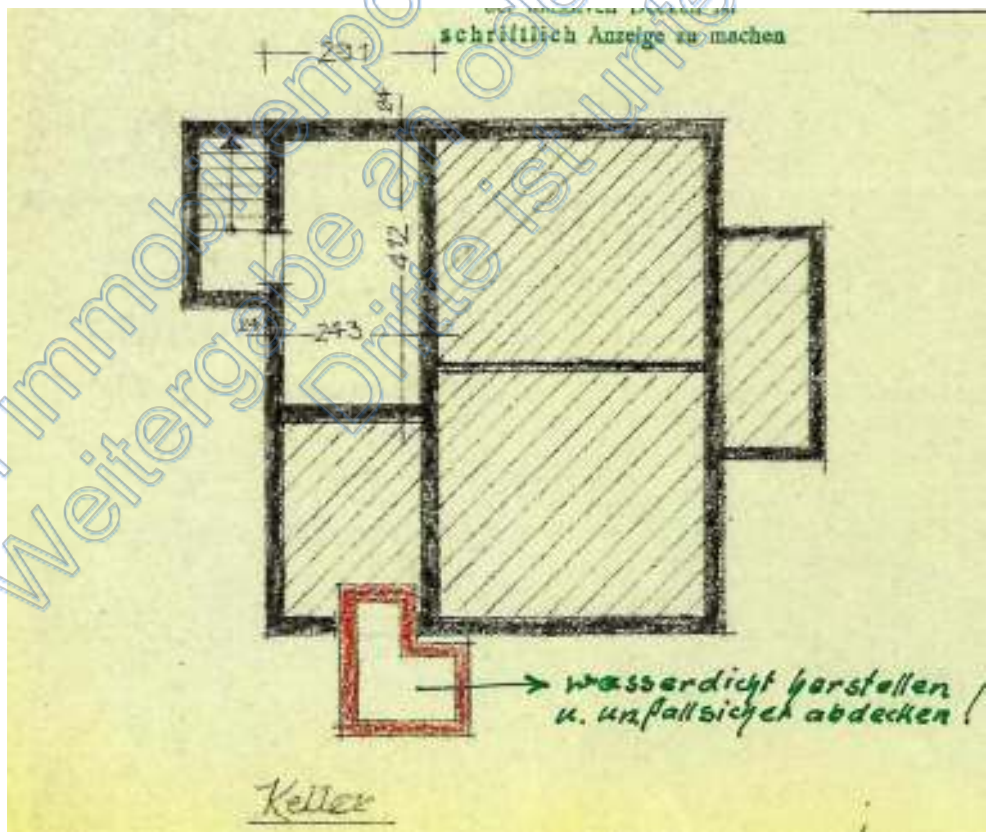




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

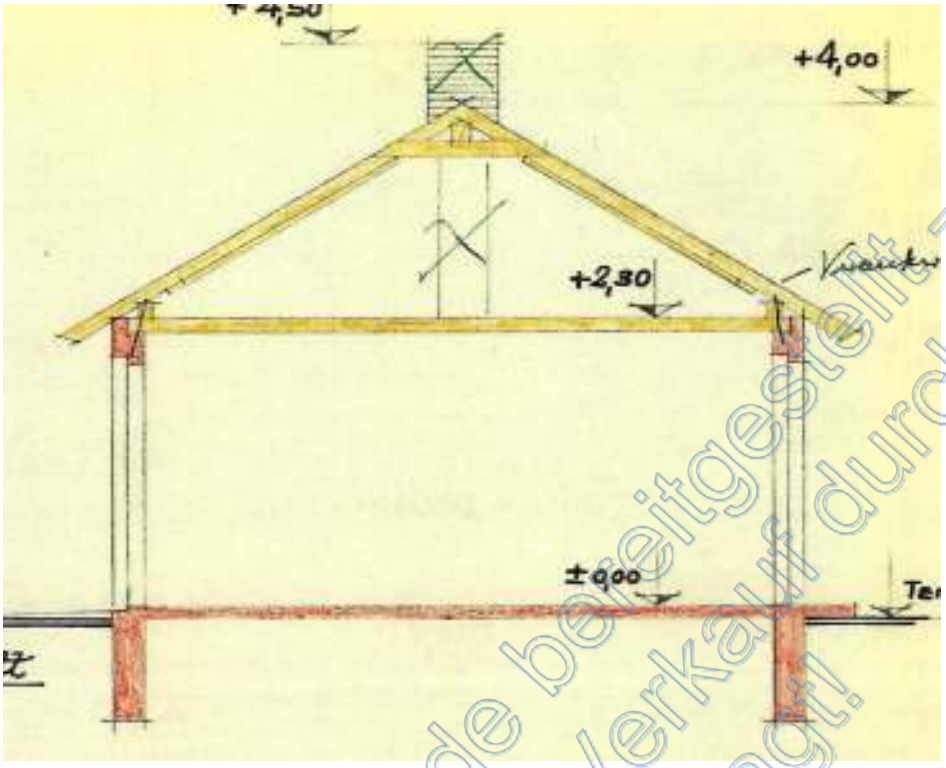
Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, Unterlagen zum Bauantrag oben: Grundriss EG, unten DG
Anmerkung: Grundrisse EG und DG nachträglich verändert:
EG: offene Küche, 1 Wohnraum, Bad, Abstellraum unter Treppe; DG: Flur und 2 Räume

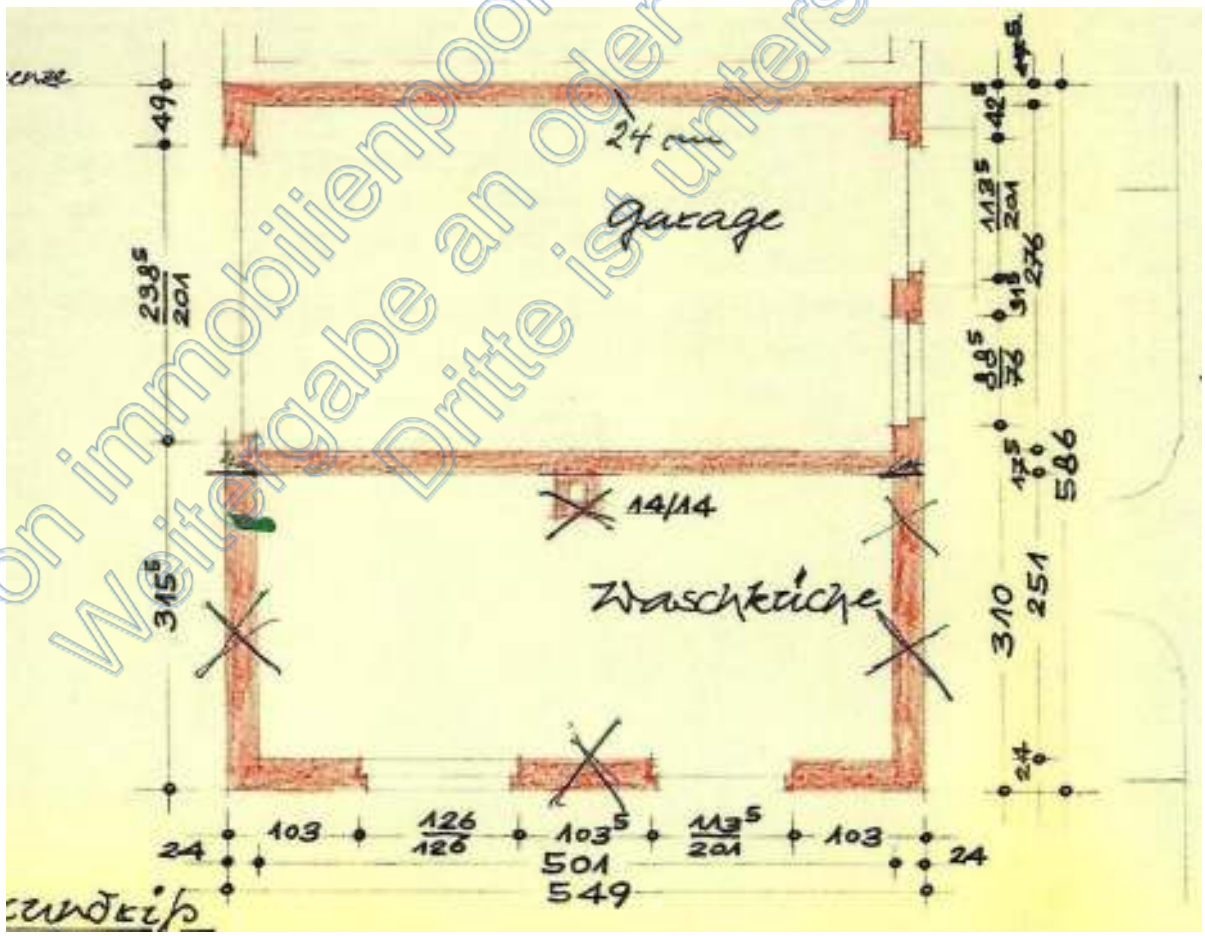




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, oben: Querschnitt, unten: Grundriss Hausanschlussraum H= ca. 1,30m
Rot: nicht mehr vorhanden (ggf. Sickergrube)





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

Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv, oben: Querschnitt, unten: Grundriss Nebengebäude mit Garage

Ansicht Netzeweg / Parnitzweg



Nebengebäude Ansicht Westen



Garten Richtung Norden

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



Wohnhaus / links Terrasse



Zugang Hausanschlüsse



Hauseingang vom Parnitzweg

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



Bad Erdgeschoss

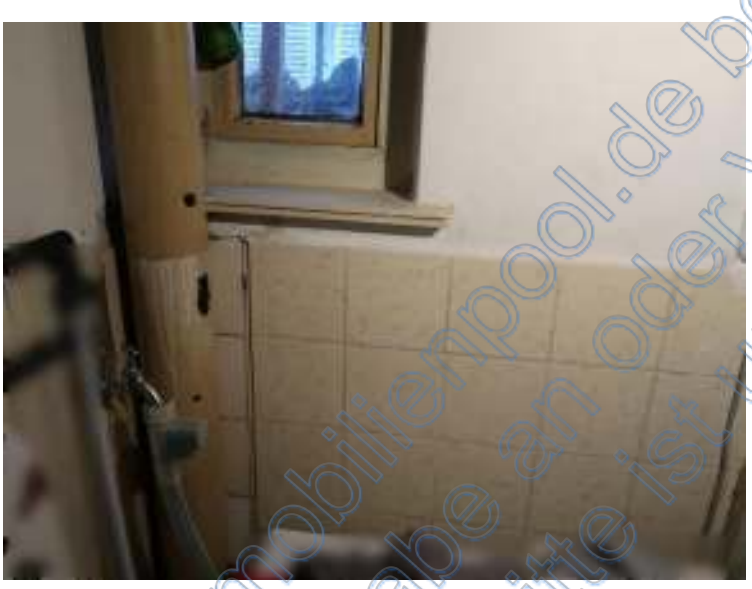
Wohnraum (urspr. 2 Räume)



Ausbau / Böden Dachgeschoss

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

Zimmer DG Osten (2 Räume + Flur)



Abstellraum (urspr. WC)



Heizungsinstallation Bad EG

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









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

Foto Anschlussraum: Mieter

Oben: Zugang und Treppe

Unten: links Hausanschlüsse, rechts Warmwasserbehälter Hzg.