

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!**



Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache

am Amtsgericht Braunschweig
24 K 14/25



Reihenendhaus und Garage in einem Garagenhof
38112 Braunschweig, Zeiskamweg 30

Wertermittlungsstichtag: 30.07.2025

Verkehrswert: 211.000 €

Aktenzeichen: W 25-014
Gutachter: Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung	3
2 Allgemeines	4
2.1 Auftrag.....	4
2.2 Ortstermin	4
2.3 Unterlagen	4
2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben.....	5
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben.....	6
2.6 Baulasten	7
2.7 Altlasten.....	7
2.8 Sonstiges	7
3 Lage und Baubeschreibung.....	8
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	8
3.2 Baubeschreibung	9
4 Wertermittlungsgrundsätze.....	11
5 Wertermittlung	11
5.1 Bodenwert.....	11
5.2 Sachwert	13
5.3 Vergleichswert	18
5.4 Verkehrswert.....	19
6 Anlagen.....	20
6.1 Übersichtskarten.....	20
6.2 Liegenschaftskarten	22
6.3 Bodenrichtwertkarte	23
6.4 Planunterlagen	25
6.5 Fotos	26

1 Kurzbeschreibung

Reihenendhaus in 38112 Braunschweig, Zeiskamweg 30

Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt. Zum Ortstermin wurde das Grundstück lediglich von außen besichtigt.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Es erfolgte aus diesem Grund ein Sicherheitsabschlag.

Verkehrswert

211.000 €

Aufteilung der Verkehrswerte anhand der besonderen Nummern im Bestandsverzeichnis

anteiliger Verkehrswert lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis 203.000 €

anteiliger Verkehrswert lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis 8.000 €

Wertermittlungsstichtag:

30.07.2025

Grundbuchdaten

Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig-B, Blatt 20345, Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 318/74, Hof- und Gebäudefläche, Zeiskamweg 30, 284 m², zur lfd. Nr. 1: 1/7 Miteigentumsanteil am Flurstück 318/67, lfd. Nr. 3, Flur 2, Flurstück 318/32, Hof- und Gebäudefläche, Heidelbergstraße, 17 m², zur lfd. Nr. 3: 1/45 Miteigentumsanteil am Flurstück 318/46

Lage

38112 Braunschweig, Zeiskamweg 30.

Bauweise

Massive Bauweise.

ca. 119 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag aus 1979.

Baujahr

ca. 1980 anhand der Baugenehmigung aus 1980 eingestuft

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache
vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen **24 K 14/25**

habe ich gemäß Beschluss vom 13.05.2025 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der im Beschluss aufgeführten Grundstücke zu erstat-
ten.

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 30.07.2025 von ca. 10:00 Uhr bis ca.
10:20 Uhr.

Es wurden das Wohngebäude und die Garage von außen besichtigt.

2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 20345 vom 09.04.2025 (in Auszügen).
- Liegenschaftskarte vom 23.05.2025.
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Braunschweig vom 16.06.2025.
- Baulastenblätter Nr. 706, 770, 539, 1140
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Braunschweig vom 28.05.2025.
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Braunschweig.

2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer, Ullrich Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Wolfgang Kleiber; Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 7. Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Simon, Wertermittlungsverfahren, Kommentar, 2016, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus u.a.; Baukosten, Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020 / 2021
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Das Gutachten umfasst die Wertermittlung der Liegenschaft ohne Betriebseinrichtungen, Mobilien etc. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Es gelten ferner folgende Voraussetzungen:

- Die baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Angaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und soweit möglich stichprobenhaft verifiziert. Ein eigenes Aufmaß oder eine Überprüfung von Maßen wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen sowie der Informationen zur Liegenschaft wird vorausgesetzt.
- Grundpfandrechte gemäß Abteilung III des Grundbuches, die möglicherweise den Kaufpreis der Liegenschaft, nicht jedoch den Wert beeinflussen, werden entsprechend der ImmoWertV nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind personenabhängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.

- Im Gutachten können nur augenscheinlich erkennbare Grundstücks- und Gebäudeschäden aufgenommen werden. Angaben zu etwaigen Schäden und Belastungen erfolgen ausschließlich auf Basis vorliegender Unterlagen bzw. der Inaugenscheinnahme vor Ort. Verborgene Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die Funktionsprüfung von technischen Anlagen ist nicht Auftragsgegenstand. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit wird grundsätzlich vorausgesetzt soweit nichts Gegenteiliges durch den Auftraggeber und die Ansprechpartner vor Ort erwähnt wurde. Es wird im Übrigen eine nachhaltige, uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft vorausgesetzt.
- Die vollständige, ordnungsgemäße baurechtliche Genehmigung der Liegenschaft und dementsprechende Errichtung wird ebenso wie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Richtlinien vorausgesetzt.

2.5 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig-B					Blatt 20345
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Veltenhof	2	318/74	Hof- und Gebäudefläche, Zeiskamweg 30	284 m ²
1/7 Miteigentumsanteil am Grundstück					
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
2 zu 1	Veltenhof	2	318/67	Weg, Zeiskamweg	191 m ²
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
3	Veltenhof	2	318/32	Hof- und Gebäudefläche, Heidelbergstraße	17 m ²
1/45 Miteigentumsanteil am Grundstück					
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
4 zu 3	Veltenhof	2	318/46	Hof- und Gebäudefläche, Heidelbergstraße	884 m ²

Grundbuch, Abt. II, Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Je eine Grunddienstbarkeit (Duldung der Verlegung und Unterhaltung von Zuleitungen nebst Nebenanlagen für die Antennenanlage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses von Band 661B, diverse Blätter. Eingetragen am 11.02.1981.

Aufgrund der Bewertung der Bestandsbebauung wird diese Eintragung für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 14/25). Eingetragen am 09.04.2025.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

2.6 Baulasten

Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Braunschweig sind folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 706 (Flurstücke diverse), lfd. Nr. 1: Zuwegungsbaulast, lfd. Nr. 2: Zuwegungsbaulast, lfd. Nr. 3: Abstandsbaulast. Eingetragen am 18.04.1979.

Baulastenblatt Nr. 770 (Flurstücke diverse), lfd. Nr. 1: Zuwegungsbaulast, lfd. Nr. 2: Auslastungsbaulast, lfd. Nr. 3: Abstandsbaulast. Eingetragen am 02.07.1979

Baulastenblatt Nr. 539 (Flurstücke diverse), lfd. Nr. 1: Zuwegungsbaulast. Eingetragen am 10.04.1978

Baulastenblatt Nr. 1140 (Flurstücke diverse), lfd. Nr. 1: Abstandsbaulast. Eingetragen am 15.01.1981

Aufgrund der Bewertung der Bestandsbebauung werden diese Eintragungen für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

2.7 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Braunschweig vom 28.05.2025 liegt vor. Danach sind auf dem Grundstück nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Aufgrund dessen wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

2.8 Sonstiges

- Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Das Wohnhaus und die Garage konnten nicht von Innen besichtigt werden.
- Es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen anhand der Außenbesichtigung erkennbar.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Der Sachverständige hat die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung. Die Genehmigungen zur Veröffentlichung, auch im Internet, liegen vor.

3 Lage und Baubeschreibung

3.1 Grundstücksbeschreibung

Makrolage

Braunschweig ist mit ca. 249.000 Einwohnern nach Hannover die zweitgrößte Großstadt in Niedersachsen. Die Stadt liegt ca. 60 km östlich von Hannover und ca. 80 km westlich von Magdeburg. Braunschweig ist Teil des Oberzentrums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg des Landes Niedersachsen.

Braunschweig hat alle infrastrukturellen Einrichtungen eines Oberzentrums, wie Schulen, Fachhochschulen und eine Universität, Kliniken und Fachkliniken sowie spezielle Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen über den täglichen Bedarf hinaus.

Überregionale Anbindung über einen eigenen Flughafen, an das Straßennetz: direkter Anschluss an die BAB 2, die BAB 39 und die BAB 395.

Mikrolage

Das Wohnhaus befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Braunschweig, im Stadtteil Veltenhof-Rühme. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich im Stadtteil.

Planungsrecht

Gemäß den Angaben der Stadt Braunschweig liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VH5, gültig seit 1971. WR, Geschossigkeit II, GRZ 0,4; GFZ 0,8; Reihenbauweise.

Grundstück und Baugrund

Das Grundstück für das Reihenhaus ist gleichmäßig geschnitten und wird von von einem Wohnweg vom Zeiskamweg aus erschlossen. Die Straße Zeiskamweg ist eine Anliegerstraße. Die Garage befindet sich in einem Garagenhof mit einer separaten Zufahrt.

Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an einer Straße, die seit längerer Zeit ausgebaut ist. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass für dieses Grundstück Erschließungsbeiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

3.2 Baubeschreibung

Hinweis:

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Ein Bausubstanzgutachten lag nicht vor. Diese Wertermittlung ersetzt kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt. Untersuchungen auf Rohrfraß fanden nicht statt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen wurde nicht überprüft. Für das Gutachten wird die volle Funktionsfähigkeit unterstellt. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Etwaige Schäden oder Mängel werden am Schluss der Baubeschreibung zusammengefasst aufgeführt.

Allgemeines

Es liegen Bauzeichnungen vor, die jedoch das Gebäude der Haus Nr. 30 nicht betreffen. Es gibt keine exakten und detaillierten Bauzeichnungen für das Gebäude Zeiskamweg 30.

Baujahr 1980 anhand der Baugenehmigung aus 1980 eingestuft

Ausstattung: unbekannt, mittlere Ausstattung wird unterstellt

Konzeption

Reihenendhaus; die Garage befindet sich in einem Garagenhof mit separater Zufahrt.

Allgemeines, Rohbau, Ausstattung, Haustechnik

Das Reihenendhaus verfügt gemäß Wohnflächenberechnung aus 1979 über ca. 119 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

Zu haustechnischen Anlagen liegen keine Angaben vor. Zur aktuellen Beheizung und Warmwasserbereitung liegen keine Angaben vor.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

Es wurden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards.

4 Wertermittlungsgrundsätze

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes / Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Nach Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren wird der Verkehrswert ermittelt.

Der Verkehrswert von Wohnhäusern wird üblicherweise nach dem Sachwertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei vermieteten Wohnhäusern kann auch der Ertragswert ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung wird der Vergleichswert ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 30.07.2025 (Tag des Ortstermines).

5 Wertermittlung

5.1 Bodenwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert:

zum Stichtag 01.01.2025 330,- €/m² B / W

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften besteht ein Umrechnungsfaktor von 1,1. Aufgrund dessen wird der Bodenrichtwert wie folgt modifiziert:

$330,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 363,00 \text{ €/m}^2$. Dieser Bodenwert wird angesetzt.

Anhand der Angaben im Grundbuch wird die Grundstücksfläche für die Ermittlung des Bodenwertes wie folgt zusammengestellt.

Grundstückfläche für die Ermittlung des Bodenwertes

Flurstück 318/74	284 m ²
1/7 Miteigentumsanteil am Flurstück 318/67	27 m ²
Flurstück 318/32	17 m ²
1/45 Miteigentumsanteil am Flurstück 318/46	20 m ²
Summe Grundstücksfläche für die Ermittlung des Bodenwertes	348 m²

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt.

Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwert	348 m ² x 363 €/m ²	126.324 €
abzgl. N.N.		- €
Zwischensumme		126.324 €
Bodenwert		126.324 €

5.2 Sachwert

Brutto-Grundfläche

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden die vorhandenen Zeichnungen zu Grunde gelegt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist abhängig von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes.

Bei Wohngebäuden wird gemäß Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen die Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 70 Jahren angesetzt.

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 wird der Modernisierungsgrad des Wohnhauses mit 4 von 20 möglichen Punkten eingestuft:

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird aufgrund dessen mit 28 Jahren angesetzt. Das modifizierte Baujahr ist 1983. Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV wird eine lineare Alterswertminderung angesetzt.

Kostenkennwert gemäß NHK 2010

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird gemäß ImmoWertV auf die Normalherstellungskosten 2010 gemäß Anlage 4 zurückgegriffen. Die Kostenkennwerte beinhalten die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen) einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Stand 2010.

Es handelt sich hierbei um synthetische Werte, aus denen mittels der Sachwertfaktoren der Sachwert abgeleitet wird. Die Werte sind bundeseinheitlich und nur bedingt mit realen Herstellungskosten vergleichbar.

Es erfolgt der Ansatz von 708 €/m² für den Gebäudetyp 2.32 Reihenendhaus - Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Die Baupreisindex zum Stichtag im Verhältnis zum den Kostenangaben NHK 2010 beträgt 1,890 gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes.

Besonders zu berechnende Bauteile

Die Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche (BGF), Bereiche a und b des Gebäudes nach DIN 277-1:2005-02. Besondere Bauteile wie Dachgauben, Kelleraußentreppen etc. werden mit der Brutto-Grundfläche nicht erfasst und werden besonders berücksichtigt:

Es erfolgt hier ein Wertansatz für die besonderen Bauteile wie folgt:

Besondere Bauteile

N.N	0 €
N.N	0 €
N.N	0 €
Summe Besondere Bauteile	0 €

Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung des Grundstückes
- Bepflanzung
- Pflasterflächen

Für die Außenanlagen werden pauschal angesetzt: 8.000 €

Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Herstellungskosten	NHK 2010	Baupreisindex	stichtagsbezogene Herstellungskosten				
Wohnhaus	708 €/m ²	1,890	1.338 €/m ²				
Garage	485 €/m ²	1,890	917 €/m ²				
Bezeichnung	RND	GND	BGF	Herstellungs- kosten	Neuwert	AWM	Zeitwert
Wohnhaus	28 J.	70 J.	232 m ²	1.338 €/m ²	310.416 €	60%	124.166 €
Garage	28 J.	60 J.	17 m ²	917 €/m ²	15.589 €	53%	7.327 €
zzgl. besondere Bauteile							0 €
					Zwischensumme		131.493 €
zzgl. Außenanlagen			pauschal				8.000 €
					Zwischensumme		139.493 €
Abschläge / Zuschläge							0 €
Sachwert der baulichen Anlagen							139.493 €
Bodenwert							126.324 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks							265.817 €

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor

Die Summe aus dem Bodenwert und den Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergibt gemäß Sachwertrichtlinie den so genannten vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert ist der Ausgangswert, der durch den Sachwertfaktor an die Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Gemäß ImmoWertV ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors anzupassen.

Der Sachwertfaktor wird gemäß den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen für das Wohnhaus in der Stadt Braunschweig mit 0,95 ermittelt:

Hiermit wird der marktangepasste vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:

Ermittlung Sachwert / Verkehrswert	
Sachwert der baulichen Anlagen	139.493 €
Bodenwert	126.324 €
vorläufiger Sachwert	265.817 €
Marktanpassungsfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.526 €

**Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale
Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernisse**

Hinweis:

Hier sind objektspezifische Grundstückmerkmale, die erheblich vom Üblichen abweichen, wie besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten und Bodenverunreinigungen gesondert zu berücksichtigen.

Hier sind ferner solche Mängel und Schäden zu berücksichtigen, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Dabei wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück

Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt. Zum Ortstermin wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus lediglich von außen besichtigt.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Höhe des Wertabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaues und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

Ermittlung des Sicherheitsabschlages auf den Gebäudewertanteil

Gebäudewertanteil Wohnhaus zzgl. besondere Bauteile			124.166 €
Rohbauanteil	45 %		55.875 €
Ausbauanteil	55 %		68.291 €
Es wird eine frei geschätzte Minderung des Wertes angenommen			
für den Wert des Rohbaues von ca.	25 %	von 55.875 €	13.969 €
für den Wert des Ausbaues von ca.	40 %	von 68.291 €	27.316 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag für das Wohnhaus			41.285 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag			41.285 €

Ermittlung Sachwert / Verkehrswert	
Sachwert der baulichen Anlagen	139.493 €
Bodenwert	126.324 €
vorläufiger Sachwert	265.817 €
Marktanpassungsfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.526 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Bauschäden / Baumängel	0 €
Sicherheitsabschlag	-41.285 €
Zwischensumme	211.241 €
Verkehrswert	211.000 €

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

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Sachwertverfahren. Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.526 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Bauschäden / Baumängel	0 €
Sicherheitsabschlag	-41.285 €
Zwischensumme	211.241 €
Verkehrswert	211.000 €

Aufteilung der Verkehrswerte anhand der besonderen Nummern im Bestandsverzeichnis

anteiliger Verkehrswert lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis	203.000 €
anteiliger Verkehrswert lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis	8.000 €

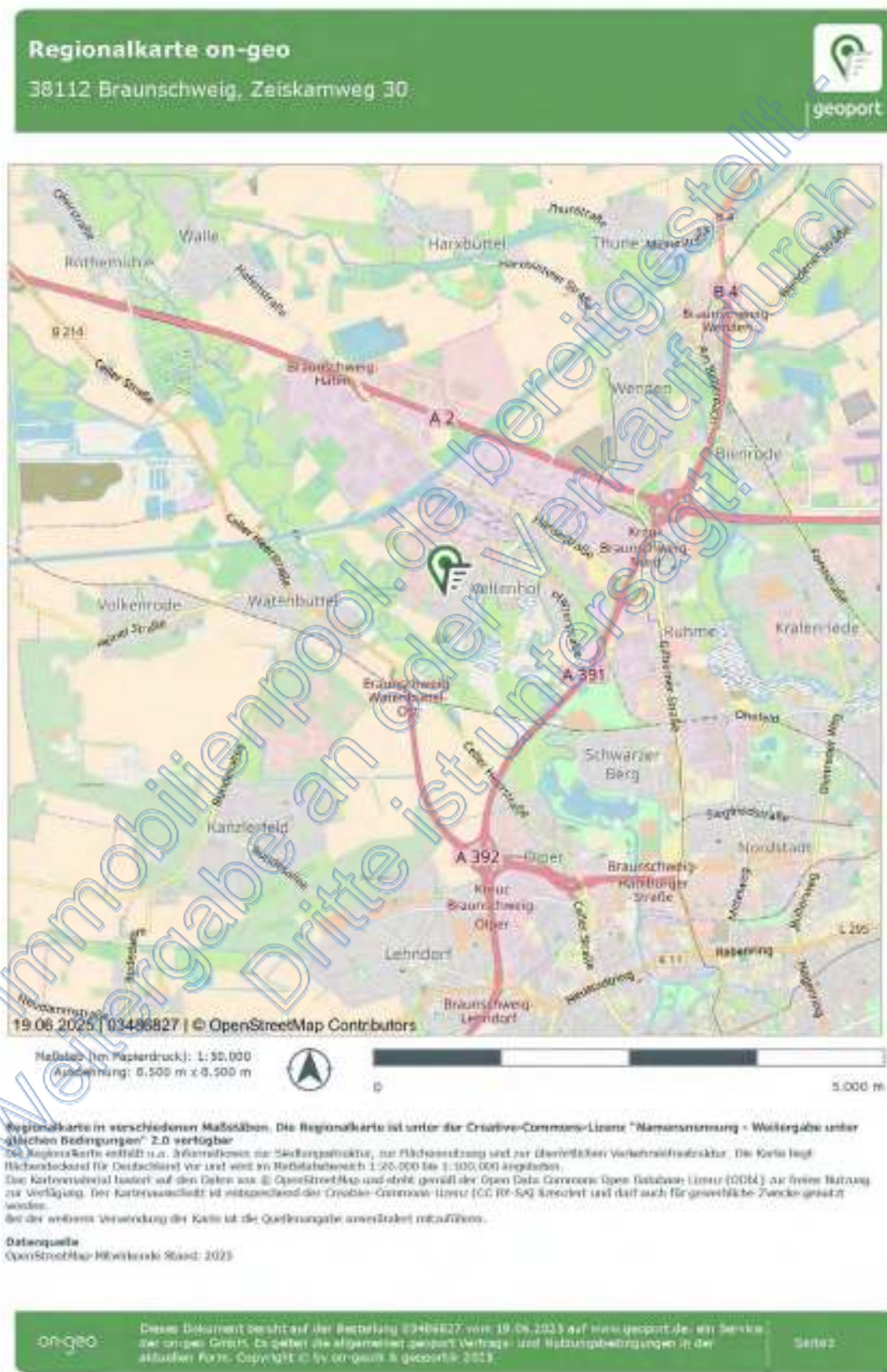
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 29.08.2025


Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück


6 **Anlagen**

6.1 **Übersichtskarten**



Stadtplan on-geo
38112 Braunschweig, Zeiskamweg 30





19.06.2025 | 03486827 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m




Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Nennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan zeigt u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angegeben.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenschnitt ist entsprechend der Creative Commons Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap - Wikiwand Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03486827 vom 19.06.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025
Seite 21

6.2 Liegenschaftskarten

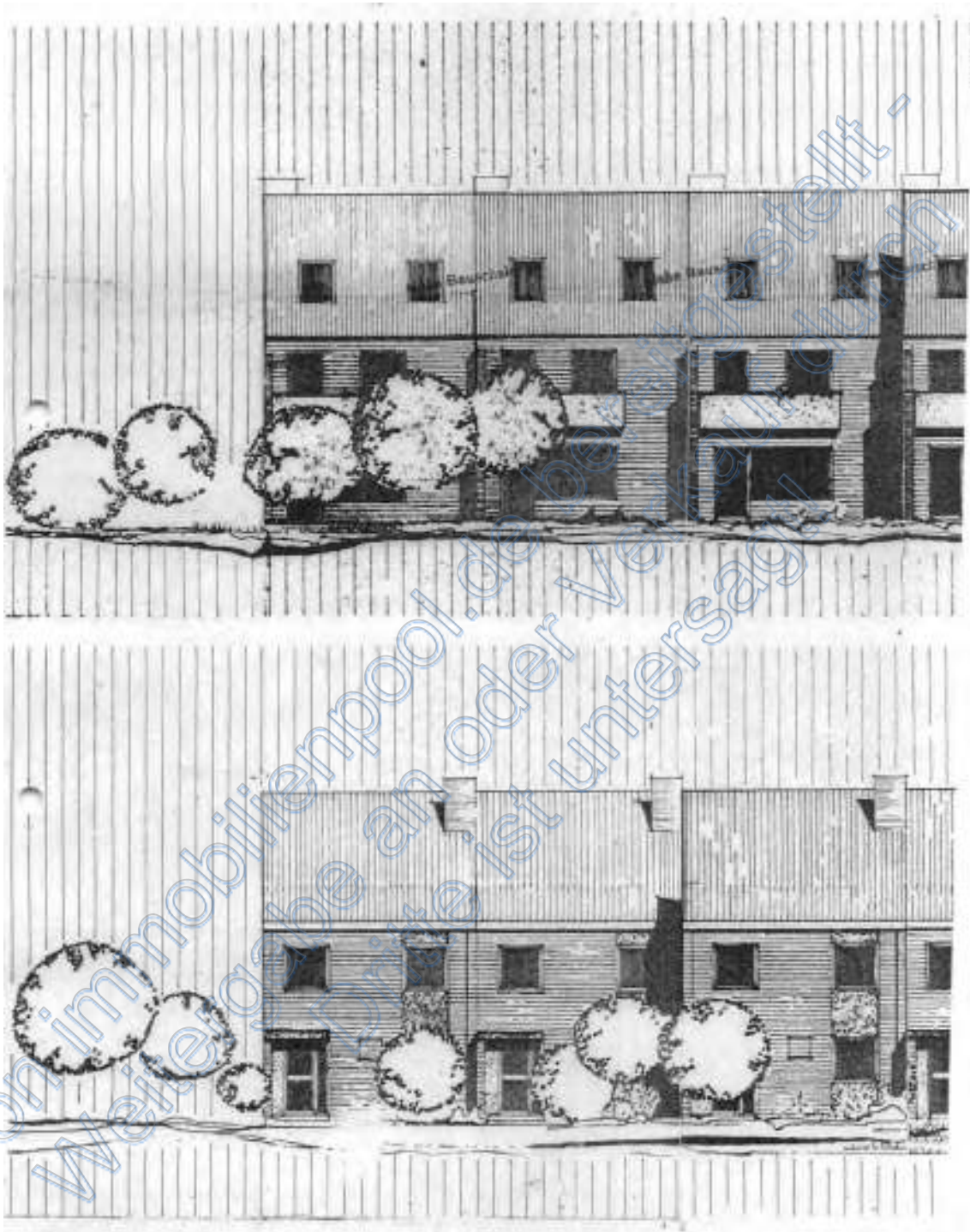
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.3 Bodenrichtwertkarte

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

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

6.4 Planunterlagen



Ansichten-

6.5 Fotos



Ansicht von Nordost



Ansicht von Nordwest



Zufahrt zum Garagenhof



Garage