

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Gutachten: 2025 - 0406

24 K 142/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Doppelhaushälfte

Rennenkamp 49, 38108 Braunschweig-Querum

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 rd.

150.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Doppelhaushälfte auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus ist in 1-geschossiger Bauweise, nicht unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Aufgrund des visuell vorgefundenen Gebäudezustands mit unvollständigen Arbeiten im Außenbereich und der fehlenden Innenbesichtigung, bestehen hohe Risiken durch Restarbeiten, mangelhaft ausgeführte Bauarbeiten oder auch nicht begonnenen Bauabschnitten.

Markt-/Verkehrswert **150.000 €**

Wertermittlungstichtag: **04.06.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-B, Blatt 2546, Gemarkung Querum, Flur 5, Flurstück 107/12, 298 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1 und 2: gelöscht
Lage	Im Wohngebiet Querum, Stadtteil nordöstlich Braunschweigs
Konzeption Bauweise	Einfamilien-Doppelhaushälfte konventionell, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, 3 – 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, ca. 70 m ² Grundfläche.
Baujahr Ausstattung	nach Bauakte 1959 Baukörper einfach, Ausstattung unbekannt
Hausschwamm	Es besteht für das Wohnhaus im Außenbereich visuell kein Verdacht auf holzerstörende Pilze.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.
Mieter	Nein
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubestimmungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Braunschweig sind keine Altlasten bekannt. Es besteht auch kein Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	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.....	10
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	10
4	Analyse und Beurteilung.....	11
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	11
4.2	Risikoeinschätzung.....	11
5	Wertermittlung.....	12
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
5.2	Bodenwertermittlung.....	12
5.3	Sachwertverfahren.....	13
5.4	Berechnungen.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	18
6.1	Vergleichsdaten.....	18

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 19 - 21
S. 22 - 24

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Doppelhaushälfte auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Rennenkamp 49 38108 Braunschweig-Querum
Grundbuch von	Braunschweig-B Blatt 2546
Gemarkung	Querum
Flur	5
Flurstück, Größe	107/12 , 298 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	07.05.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 142/24
Wertermittlungsstichtag	04.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	04.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung	04.06.2025
Besichtigt	Nur Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="radio"/> Sachverständiger

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch
vom 06.12.2024

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 der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 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
- Immobilienpreisindex 2025, Braunschweig/Niedersachsen
- Preisentwicklung Doppel-/Reihenhäuser Braunschweig 1/25 – 5/25

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

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

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

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

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

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

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

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

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

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: mittlere bis gute Wohnlage im nordöstlichen Stadtteil Querum
Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in der Nähe.

Verkehrerschließung: Busanbindung Innenstadt, Bahnverbindung HBF, Flughafen BS-Waggum, Anschluss über Forststraße zur A2.

Erholungsflächen: Querumer Forst, Sport- und Freizeiteinrichtungen Braunschweig
Straßenausbau: Rennenkamp kleinteilige Betonsteine, einseitig beleuchtet, ohne Fußweg.

Dibbesdorfer Straße Asphalt, einseitig beleuchtet mit Fußweg.

Nutzung der Straße: Anliegerstraßen im Wohngebiet

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Süd-Ost Orientierung, Hauseingang Nord-West

Immissionen: zum Ortstermin keine

Zuschnitt: rechteckig schmal 9,00 m breit, rd. 33 m tief

Grundstücksgröße: 298 m², erreichbar über 2 Anliegerstraßen

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt vom 20.05.2025 wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt.

Ebenfalls besteht auch kein 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.

2.2 Baubeschreibung nach Bauakte

Bautyp: 1-geschossige Doppelhaushälfte, nicht unterkellert,
Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
4,5 Zimmer, Flur, Küche, Bad im Anbau EG

Baujahr: Ursprung 1959

Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Gebäudealter: 66 Jahre

Restnutzungsdauer: wirtschaftlich rd. 30 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Gründung: Streifenfundamente, Lagerholz auf Unterbeton

Außenwände: 25 cm Ziegel-Mauerwerk, Außenputz; nachträglich verputzt/verblendet

Decken: Stahlstein

Dach: 50° Satteldach, Holz/Kehlbalken, Dachflächenfenster ca. 2019

Dachbekleidung: Tonpfanne auf Lattung, Baujahr und Dämmung unbekannt, ca. 2019
Anbau Dachziegel und Bitumen, nicht fertiggestellt

Fenster: EG-DG: Iso-verglast, grau, Baujahr unbekannt ca. 2019 - 2020

Türen: unbekannt

Hauseingangstür: Element grau, ohne Seitenteil und Glaseinsatz

Treppen: unbekannt

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.: Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser

Heizung/Warmwasser: unbekannt

2.2.3 Ausbau

Fußböden: unbekannt

Innenwände: unbekannt

Decken: unbekannt

Elektroausstattung: unbekannt

Brandschutz: unbekannt

Badezimmer: unbekannt

Küche: unbekannt

Sonstiges: unbekannt

2.3 Nebengebäude

Nebengebäude: Nein

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: Eingang und Gartenteil angelegt, jedoch seit längerem nicht mehr bewirtschaftet und vollständig überwachsen.
Bewuchs: Büsche und Sträucher
Einfriedung: Eingangsbereich Stahltür und Hecken, Gartenteil Maschendrahtzaun und Stahlmattenzaun mit Tür zur Dibbesdorfer Straße.
Bodenbelag: Zugang Waschbetonplatten, Terrasse/Garten unbekannt

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Es ist nach dem äußeren Eindruck anzunehmen, dass heutige energetische Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: nach Bauakte durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen: nach Bauakte EG und DG ca. 2,50 m, Anbau 1,90 m – 2,25 m
Modernisierungen: Dacheindeckung Haupthaus, Fenster und Haustür ca. 2019 - 2020
Innenausstattung und technische Anlage unbekannt
Zustand: Im Außenbereich Teilfertigstellung mit umfangreiche Restarbeiten.
Innen unbekannt.

Baumängel/Schäden: - Unvollständige Putzarbeiten Giebel
- Teilausgeführte Arbeiten am Dach Anbau
- Unvollständige Arbeiten Fenster-Türlaibungen und Außenwand
- Offene Maurerarbeiten Terrasse/Anbau/Dach

► Aufgrund der visuell bestehenden Restarbeiten im Außenbereich und der fehlenden Innenbesichtigung bestehen hohe Risiken, dass hier ebenfalls Arbeiten durchgeführt wurden, die unvollständig, mangelhaft oder aber nur zurückgebaut/begonnen sind.

► 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, Braunschweig-B, Blatt 2546
vom 06.12.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 - 2 gelöscht

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 zum Ortstermin unbewohnt und wird durch den Eigentümer verwaltet.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „qu8 10.2“ vom 03.10.1957 und beinhaltet Baulinien zum Rennenkamp und Dibbesdorfer Straße im Süd-Osten.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag 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 Braunschweig vom 21.05.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

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

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz: Nein

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht in der Stadt Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, verfügt über insgesamt rd. 70 m² Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht baujahresüblichen Anforderungen.

Schwächen

Die Größe der Wohnfläche entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen von Familien. Am Gebäude wurden vor einem längeren Zeitraum umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten begonnen, die jedoch nicht beendet sind. Durch die fehlende Innenbesichtigung bleibt der Zustand und die Ausstattung, als auch alle technischen Anlagen unbekannt.

Chancen

Im Stadtteil Querum sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Aufgrund Gebäudealter und Größe können, trotz ordentlicher Bewirtschaftung, jedoch nur moderate Wertsteigerungen erzielt werden.

Risiken

Aufgrund des visuell vorgefundenen Gebäudezustands mit fehlender Innenbesichtigung bestehen hohe finanzielle Risiken durch weitere fehlende Bauabschnitte, Restarbeiten oder mangelhaft ausgeführte Bauarbeiten.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

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

Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, ist in Braunschweig vorhanden. Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen. Aufgrund der bestehenden Risiken ist mit Preisabschlägen 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 340 €/m², Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser, Erschließungsbeitragsfrei. Der Bodenrichtwert ist zum Bewertungsstichtag noch aktuell.
(Erhebungsstichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertzone 00102050).

Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke mit Reihen- und Doppelhaushälften (W RDH) beträgt abweichend durchschnittlich das 1,1-fache des Bodenrichtwertes gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern (Umrechnungskoeffizienten mit Bezug zur Bauweise, Gutachterausschuss BS). Eine entsprechende Anpassung ist vorzunehmen.

Berechnung Bodenwert des Wertermittlungsobjekt

Flurstück 107/12 : 298 m² x 340 €/m² x 1,10 = 111.452 €

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.

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> = Grund-Grundfläche (Grund-Überdeckten Grundflächen der Gebäude) und in der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 i. V. der ImmoWertV × Kostenbauwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten × Baupreisindex für Neugebauten Wohngebäuden sowie kleinerer Bauten (einschließlich Landstraßen) des Statistischen Bundesamtes (2015=100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), stat. jährliche Veränderung in der Preisindex für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 × Regionalfaktor (1,0) × Abschwertkoeffizienten (K₁ = RND / GND) mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Wohnhäuser und Reihenhäuser, gem. GND Wohnhaus 70 Jahre, Wohnhof/Sporthaus 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND), aus Landtechnischertrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und 40er, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> = Bodenwertindex × Grundflächenfaktor (m² bis 1 ha) × Index × Bodenwertkoeffizient (z. B. wegen städtebaulicher Besonderheiten)
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> = periodischer Wertkoeffizient für Hausanbauten, Außenanlagen, Gartenanlagen, sonstige Nebengebäude, z. B. (gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV, für Wohnhäuser gem. § 4 Abs. 2 bis 3a Abs. 1) × Index
vorläufiger Sachwert	<ul style="list-style-type: none"> = 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 für das Wohnhaus mit 885 €/m² und dem Anbau mit 1.035 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1. Quartal 2025 mit 168,6 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 ca. 6 Punkten (Dach, Fenster, Haustür) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2025 + 30 - 70) = 1985$.

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 Doppel- und Reihenhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Wohnfläche, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 190.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,12.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2025

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2024. Der Immobilienmarkt konsolidiert, die Daten sind nicht mehr aktuell.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2025 bis 6/2025 die Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser jedoch bereits wieder stabilisiert und um weitere durchschnittlich + 1 bis +3 % herausgebildet. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 04.06.2025 mit + 2 %, daher 1,02.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen und Einfriedung angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage und auch die erkennbar durchgeführten Modernisie-

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

Für das Objekt bestehen jedoch, aufgrund des vorgefundenen Zustands Außen, mit unvollständigen Arbeiten an den Außenwänden, Dach des Anbaus, hohe Risiken durch die fehlende Innenbesichtigung.

Aufgrund des visuellen Zustands ist daher mit weiteren unvollständigen, fehlenden oder auch mangelhaft ausgeführten Arbeiten an Leitungen, Heizung, Sanitär, als auch Wand, Böden, Decken im Innenbereich zu rechnen.

Bei Gebäuden mit Baujahren 1950 – 1960 sind weiter, neben fehlenden energetischen Eigenschaften, zusätzlich auch Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd vorhanden.

Daher wird von dem üblichen Marktwert ein Risikoabschlag mit -30 % 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 Risikoabzug (2.6) von rd. 65.000 € ($216.257 \text{ €} \times 0,30$) des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

Das entspricht rd. 928 €/m^2 ($65.000 \text{ €} ./ 70 \text{ m}^2$).

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

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.

<u>Standard:</u>	2.21:	Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
	2.23:	Anbau Doppel- und Reihenendhäuser Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach

<u>BGF-Berechnung:</u>	2.21:	$6,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = 48 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Etagen} = 96 \text{ m}^2$
	2.23:	$3,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 15 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Etage} = 15 \text{ m}^2 = \underline{111 \text{ m}^2}$

<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus	Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 23 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 11 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 66 %
---------------------	----------	--

<u>NHK-Ermittlung</u>	2.21:	$(740 \times 0,23) + (825 \times 0,11) + (945 \times 0,66) = 884,65 = \text{rd. } 885 \text{ €/m}^2$
	2.23:	$(865 \times 0,23) + (965 \times 0,11) + (1.105 \times 0,66) = 1.034,40 = \text{rd. } 1.035 \text{ €/m}^2$

<u>Modernisierungen:</u>	Fenster, Haustür, Dach Wohnhaus ca. 2019/2020, Innenausbau/Baustand /-zustand unbekannt;
--------------------------	---

<u>Baujahr:</u>	nach Bauakte 1959, Gebäudealter 66 Jahre Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
-----------------	---

<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>	ca. 6 Punkte (kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen) wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre Fiktives Baujahr: $2025 + 30 - 70 = 1985$
--	--

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

EG:	38,46 m ²
DG:	<u>31,90 m²</u>
EG - DG	= 70,36 m ² = rd. 70 m ²

Sachwertverfahren

Stichtag 04.Juni 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
2.21	96 m ²	885 €/m ²	84.960 €	143.242 €
2.23	15 m ²	1.035 €/m ²	15.525 €	26.175 €
Summe	111 m ²			= 169.417 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				169.417 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	30 J.	70 J.	-57%	169.417 € - 96.568 € = 72.849 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				77.849 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				298 m ² + 111.452 €
7. vorläufiger Sachwert				189.301 €
8. Marktanpassungsfaktor				189.301 € x 1,12 x 1,02 = 26.956 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 216.257 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 65.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 151.257 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 150.000 €

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 Sachwert wird mit rd. 150.000 € lastenfrei 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, Rennenkamp 49, 38108 Braunschweig-Querum beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.Juni 2025

150.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Reihenhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24, ImmoWelt) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 65 - 95 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen, unsaniert, innerhalb einer Spanne zwischen 95.000 € bis 195.000 € und in einem üblichen Gesamtzustand innerhalb einer Spanne zwischen 180.000 € bis 230.000 €. Die Angebote weichen mit Lage, Baujahr und Zustand jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihendhäuser, Bodenrichtwerte 350 €/m², 70 m² Wohnfläche, rd. 300 m² Grundstück in der Stadt Braunschweig, werden durch den Gutachterausschusses innerhalb einer Spanne zwischen 2.710 €/m² bis 2.895 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 190.000 € - 200.000 €.

Der ermittelte, marktkonforme Sachwert beträgt demgegenüber, ohne Risikoabschlag, rd. 215.000 € und liegt damit im oberen Spannenbereich. Das ist durch die am Dach und den Fenstern bereits erst kürzlich durchgeführten Modernisierungen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 28.06.2025

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

Lage und Standort



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

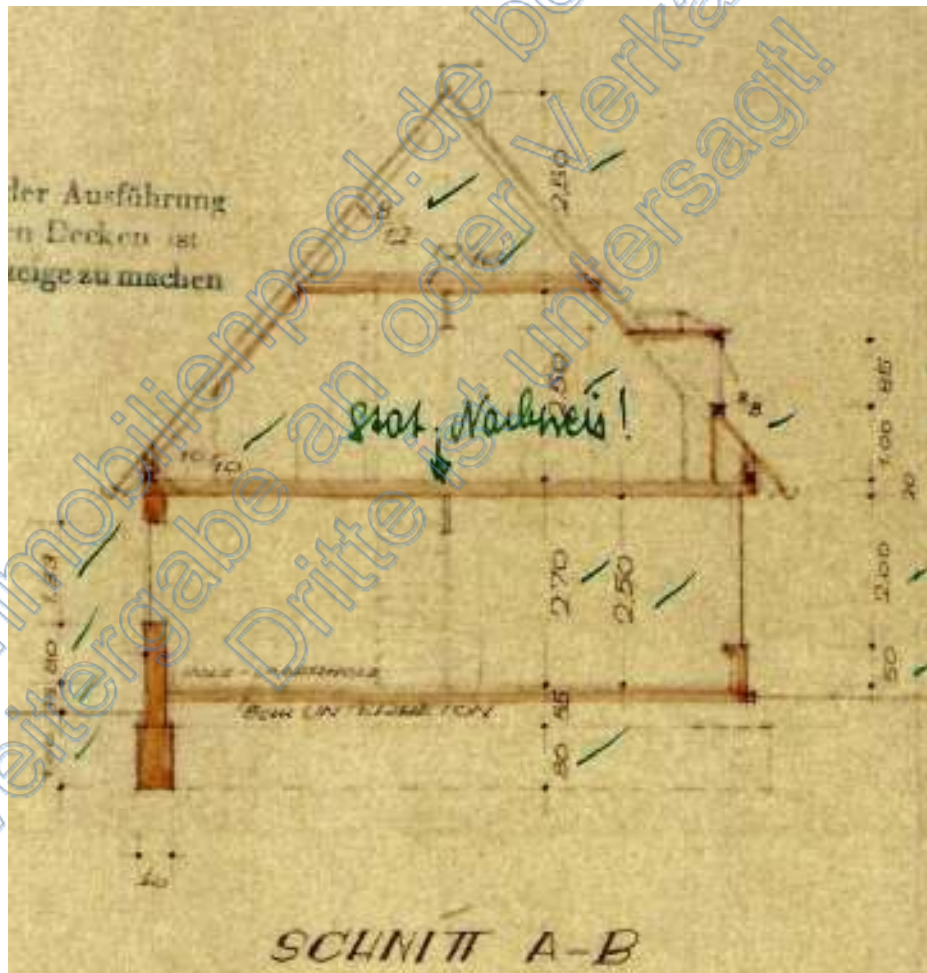


B. Bebaute Fläche

Wohnhaus	600	·	8,00	=	48,00	qm
Anbau	5,00	·	3,00	=	15,00	qm
					<u>63,00</u>	<u>qm</u>

C. Wohnfläche

Erdgeschoß	5,625	·	3,75	+	3,69	·	2,105	+	2,20	·	2,20	=	38,46	qm				
Bachgeschoß	3,60	·	3,05	+	2,00	·	4,35	+	2,17	·	3,05	+	1,40	·	3,00	=	<u>31,90</u>	<u>qm</u>
																<u>70,36</u>	<u>qm</u>	



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Oben: Wohnflächenberechnung
 Unten: Schnitt (nicht maßstabgerecht)



Ansicht Rennenkamp 49



Hauszugang Rennenkamp



Vorgarten / Anbau



Hauseingang Fassade



Fassade / Dach Anbau



Giebel



Dibbesdorfer Straße (Rückseite)



Zugang Dibbesdorfer Straße



Rückseite / Garten