

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 – 2904

24 K 160/23

## GUTACHTEN

über den Marktwert



4-Zimmer Eigentumswohnung  
II. Obergeschoss  
Cyriaksring 56, 38118 Braunschweig

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2025 rd.

**160.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

4-Zimmer-Eigentumswohnung im II. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in Blockbauweise auf Eigentumsgrundstück. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen.

Das Gebäude entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen, auch sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Wohnung ist einfach ausgestattet und wurde letztmalig um 1980 modernisiert.

**Markt-/Verkehrswert**                    **160.000 €**

**Wertermittlungstichtag:**            **29.04.2025**

Grundbuchdaten            Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch Braunschweig-A, Blatt 25706  
Gem. Wilhelmitor, Flur 6, Flurstück 70/97; Größe 556 m<sup>2</sup>

Eintragungen Abt. II        lfd. Nr. 1: Sanierungsverfahren der Stadt Braunschweig

Lage                                Einfache Wohnlage an stark befahrener Straße

Konzeption                    Mehrfamilienhaus

Bauweise                        Konventionell, unterkellert, Walm-/Satteldach, kein Personenaufzug.  
4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, rd. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Nfl. KG ca. 23 m<sup>2</sup>.

Baujahr                         nach Bauakte 1914

Ausstattung                    Einfach

**Hausschwamm**                Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf holzerstörende Pilze

**Energieausweis**               Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor. Das Wohnhaus mit Stufe „E“  
entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen.

**Mieter**                            Die Wohnung wird durch die Eigentümer bewohnt und über  
verwaltet.

Das aktuelle Hausgeld beträgt für die Wohnung 194 €/Monat, zzgl. einer  
Instandhaltungsrücklage von 134,44 €/Monat.

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

Planungsrecht                Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und  
wird nach § 34 BauGB betrachtet.

**Baubeanstandungen**        es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.  
Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet Stadt BS – 61.3-W-SD 1-

**Baulasten**                        Es sind keine Baulasten eingetragen.

**Altlasten**                        Nach Auskunft der Stadt Braunschweig befindet sich das Grundstück im  
Nahbereich einer Grundwasserverunreinigung. Es besteht weiter der  
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, Informationen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Ausbau.....	8
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.....	11
3.3	Städtebaurecht.....	12
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen 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	Ertragswertverfahren.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23  
S. 24 - 30

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Eigentumswohnung Nr. 6, KG-Raum Nr. 1 (getauscht) II. Obergeschoss links
Objektadresse	Cyriaksring 56 38118 Braunschweig
Wohnungsgrundbuch von Blatt	Braunschweig-A 25706
10.755 / 100.000 Miteigentumsanteil: Gemarkung	Wilhelmitor
Flur	6
Flurstück, Größe	70/97 , 556 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	07.04.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 160/23
Wertermittlungsstichtag	29.04.2025 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätsstichtag	29.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung	29.04.2025 Innen und Außen
Besichtigt	Außen, Flur, Wohnung, Kellerraum
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="radio"/> Sachverständiger <input type="radio"/> Herr XXX (Name dem Gericht bekannt) <input type="radio"/> Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Wohnungsgrundbuchblatt 25706 v. 05.01.2024, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft des Katasteramtes, Bestandsnachweis
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zum Sanierungsverfahren
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2024/2025 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2024, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, 12.11.2015
- Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig 2024

---

## 1.4 Vorbemerkungen

### Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

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

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

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

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

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

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

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

---

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Standort

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

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Durchfahrtstraße im westlichen Stadtteil Braunschweigs. Die Wohn- und Grundstückslage ist aufgrund hohen Verkehrsaufkommens als einfache Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Cyriaksring und Münchenstraße.
Erholungsflächen:	östlich Bürgerpark, Freizeiteinrichtungen in Braunschweig
Straßenausbau:	2-spurig, Straße gepflastert, beidseitig Fußweg, beleuchtet, teilweise Parkbuchten und öffentlicher Baumbestand.
Nutzung der Straße:	Mehrgeschossige Blockbebauung

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung über 5 Etagen
Himmelsrichtung:	Nord-Ost Orientierung, Eingang von Westen
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung durch Straßenverkehr
Zuschnitt:	quadratisch, zu Straßen ca. 23m lang, ca. 24m tief
Grundstücksgröße:	556 m <sup>2</sup> , eben
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt, jedoch befindet es sich im Nahbereich einer Grundwasser- verunreinigung, ebenfalls besteht der 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

Bautyp:	4-Zimmer Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus als 2-Spänner mit 9 Wohneinheiten, unterkellert.
Baujahr:	Nach Bauakte 1914
Wohnung:	II. OG links, Nr. 6: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	rd. 111 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre

## 2.3 Gebäude

Gebäudeart:	4-geschossiges Wohnobjekt mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	Ursprung nach Bauakten 1914 Teilung in Wohnungseigentum 1981
Wohn-/Nutzflächen:	Wohnung Nr. 6, ca. 103 m <sup>2</sup> KG-Raum Nr. 1 (getauscht): ca. 23 m <sup>2</sup> <i>-Ein genaues Aufmaß ist anzuraten-</i>
Ausstattung:	Bauwerk mittel, Ausstattung einfach
Modernisierungen:	Fenster, Heizung, Innenräume Wohnung ca. 1980/1981, Dach inkl. Dämmung ca. 2002 (> 20 Jahre)

### 2.3.1 Konstruktion

Außenansicht:	farbliche Putzfassade, Sockel/Fassade abgesetzt
Konstruktionsart:	Mauerwerk, Stahlbeton
Treppen:	Stufen und Betonpodest mit Steinzeugbelag
Dachform, -eindeckung:	Walmdach, Holzdachstuhl, Dachpfanne, DFF

## 2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser:	über das öffentliche Netz, Leitungen tlw. unter Putz
Elektroinstallation:	wirtschaftlich überaltert, Gegensprechanlage
Heizung/Warmwasser:	über Gas-Wandgerät, Vaillant, Bj. um 1980, Stufe „D“, Flachheizkörper mit Thermostat. WW über Therme.

### 2.4.1 Ausstattung der Räume

Bodenbeläge:	Dielen, Küche/Bad Steinzeug und Estrich
Wand/Decke:	Bad Fliesen, sonst Tapete/Anstrich
Fenster:	Holz, Isoverglasung, Baujahr ca. 1980, teilw. Rollläden
Türen:	Wohnungseingangstür Holz, mit Glaseinsätzen Einfache Innentüren mit Holzzargen
Sanitärinstallation:	WT, WC, Wanne, Keramik, Standard ca. 1980
Sonstiges:	Balkon Westen (Sanierungsbedarf)

---

## 2.4 Außenanlagen

Vorgarten:	angelegt und abgegrenzt mit Hecke und Büschen
Innenhof:	über Zaun/Nebeneingang seitlich erreichbar
Bewuchs:	Rasenflächen, teilweise Sträucher
Einfriedung:	über Stahldrahtzaun
Bodenbelag:	Zugang über kleinformatige Betonplatten

## 2.5 Energieausweis

Gebäude:	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 135,4 kWh/(m <sup>2</sup> a) vom 14.08.2019 liegt vor. Der Energieausweis hat die Stufe "E". Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht erfüllt werden.
----------	--

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bauzeittypische aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss.</li><li>- Schäden an der Putzfassade und Abplatzungen im Sockelbereich</li><li>- unverschlossene Risse in der Fassade Osten</li><li>- Tragwerksschäden an den Balkonen Westen</li><li>- Restarbeiten Fenstereinbau Westen</li></ul>
Grundrisslösung WE:	Raumaufteilung mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	ca. KG 1,95 m, Wohnung ca. 3,10 m, abgehängt auf rd. 2,75 m
Modernisierungen:	Gebäude: Teilaustausch von Fenstern je nach Bedarf. Wohnung: Wand, Decke, Türen, und Sanitär ca. 1980 Wandtherme ca. 2000-2002
Zustand:	Wohnräume wirtschaftlich überaltert, mit Renovierungsbedarf.

---

### 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

#### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungsgrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Braunschweig-A, Blatt 25706  
Ausdruck vom 05.01.2024, Bestandsverzeichnis

Bestandsverzeichnis:

Abteilung II, Rechte und Belastungen

Die Eintragung lfd. Nr. 1 ist in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

Nach Auskunft der Stadt Braunschweig wurde am 18.02.2025 in der 4. Teilaufhebung der Sanierungssatzung die Aufhebung für das Grundstück beschlossen und mit Wirkung am 11.03.2025 rechtskräftig beendet. Die Eintragung ist daher löschungsfähig.

Anmerkung:

Mit der Aufhebung ist auch der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag nach dem BauGB zu erheben. Dieser wird innerhalb den nächsten 4 Jahre erfolgen. Der genaue Betrag ist jedoch noch nicht bekannt und bleibt unberücksichtigt.

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

---

## 3.2 Verwaltung, Verträge

Die Wohnung befindet sich im Leerstand und wird über die Eigentümer, das Objekt über eine Hausverwaltung verwaltet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung am 24.03.1981 unter Urk. 84/1981 nach Wohnungseigentumsgesetz (§ 8 WEG) mit 9 Wohnungen vereinbart.

Der Miteigentumsanteil beträgt im Wohnungsgrundbuch 10.755/100.000-stel gemäß Aufteilungsplan Nr. 6 im II. Obergeschoss links ca. 103 m<sup>2</sup> für die Wohnung, zzgl. Kellerraum Nr. 6 mit rd. 18 m<sup>2</sup>.

Anmerkung:

Der Kellerraum Nr. 6 wurde mit dem Kellerraum Nr. 1 untereinander getauscht. Schriftliche Vereinbarungen liegen dazu nicht vor und bleiben unberücksichtigt.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht. Unter anderem wurden in der Teilungserklärung vereinbart:

- Gewerbliche / berufliche Ausübung in der Wohnung nur mit Zustimmung des Verwalters.
- Glasschäden an Fenstern und Wohnungseingangstüren Sache des jeweiligen Eigentümers.
- Es sind Benutzungsregeln und eine Hausordnung vereinbart.

Abweichende oder zusätzliche Regelungen bzgl. Instandhaltung an dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum, auch mit Bezug zu Fenstern und Wohnungseingangstüren, sind nicht bekannt. Nach den vorliegenden Protokollen werden diese dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a. auch Grundstück, Treppenhaus, Flure.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Nach vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung 194 €, zzgl. einer Instandhaltungsrücklage von 134,44 €. Das entspricht rd. 3.941 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 1.612 €.

Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt, nach Auskunft der Hausverwaltung, insgesamt 239.815,41 €. Der Anteil der Wohnung Nr. 6 entspricht daran 25.792,15 €.

Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2022-2024 sind, neben kleineren Reparaturen und Instandsetzungen, sowie der Teilaustausch defekter Fenster, auch eine notwendige Sanierung der Balkone vorgesehen. Die voraussichtlichen Sanierungskosten werden mit rd. 275.000 € vorgeplant, wovon 140.000 € aus der Instandhaltungsrücklage und weitere 135.000 € als Sonderumlage auf die Wohnungseigentümer nach Eigentumsanteilen verteilt werden. Das entspricht rechnerisch für die Wohnung Nr. 6 einem Anteil von 14.519,25 €.

Die Arbeiten stehen zum Stichtag noch aus. Nach Auskunft wurde die Umlage für Wohnung Nr. 6 bereits vereinnahmt und wird daher nicht mehr in Abzug gebracht.

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands und der energetischen Eigenschaften ist zukünftig jedoch auch mit Erhöhungen der Instandhaltungsrücklage oder weiteren Sonderumlagen zu rechnen.

---

Eventuelle zusätzliche Beschlüsse der Eigentümerversammlungen, die wertbeeinflussend sein können, bleiben unberücksichtigt.

### 3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Wohnhaus befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) betrachtet.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bau- oder 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 Stadt Braunschweig vom 15.04.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig vom 13.06.2025 sind die Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt.

Die Sanierungsmaßnahme ist für das Grundstück seit 11.03.2025 rechtskräftig abgeschlossen. Durch die Gebietsaufwertung wird ein Ausgleichsbetrag nach §§ 152 – 156 BauGB innerhalb der nächsten 4 Jahre erhoben. Zum aktuellen Zeitpunkt 17.06.2025 können jedoch noch keine Angaben zur Höhe des Ausgleichsbetrags gemacht werden und bleiben daher unberücksichtigt.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im gesamten Stadtgebiet für Miet- und Eigentumswohnungen eine stabile Nachfrage. Das Objekt befindet sich in kurzer Entfernung zum Stadtzentrum. Durch das laufende Sanierungsverfahren erfolgt langfristig eine Gebietsaufwertung.

Die Wohnung ist mit 4 Zimmern und einem Balkon konzipiert und mietfrei.

#### Schwächen

Das Gebäude entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen, es besteht Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. PKW-Einstellplätze sind nicht vorhanden.

Die Wohnung ist einfach ausgestattet, letztmalig um 1980 modernisiert und befindet sich mit Teilausrichtung zum verkehrsbelasteten Cyriaksring. Das Badezimmer ist innenliegend, in der Wohnung besteht umfassender Renovierungsbedarf.

#### Chancen

Aufgrund der Stadtlage ist ein Verkauf grundsätzlich gegeben und die Wohnung sowohl zur Vermietung als auch Eigennutzung geeignet.

#### Risiken

Aufgrund des Alters, Zustand und baujahresbedingten energetischen Eigenschaften des Gebäudes bestehen Risiken bei Heizkosten, Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken konzipiert. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

#### Vermietbarkeit

Aufgrund der Wohnnutzung und Lage kann von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

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

#### Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach Kapitalanlagen oder Wohnungen zur Selbstnutzung in vergleichbaren Lagen ist örtlich vorhanden. Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

---

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichend vergleichbaren Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist neben einer Eigennutzung auch als vermietbare Wohnung konzipiert, für einen Kauf ist daher der Ertragswert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ausgegangen werden.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich in dem Sanierungsverfahren „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“. Nach Auskunft der Stadtplanung ist das Verfahren für das Grundstück seit 11.03.2025 aufgehoben. Die Höhe der Abrechnung ist noch nicht bekannt und erfolgt nach Auskunft der Stadt Braunschweig innerhalb der nächsten 4 Jahre.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung besonderer Vorschriften nach den §§ 152-156 BauGB zur Finanzierung der Sanierungskosten Ausgleichsbeträge erhoben werden. Die Ausgleichsbeträge bemessen sich regelmäßig in der Wertsteigerung des Bodenwertes eines Grundstücks, das durch die Sanierung entsteht. Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt der Aufhebung und damit der Bekanntgabe des Ausgleichsbetrages Eigentümer ist (§ 154 Abs.1u.3 BauGB).

Für die Wertermittlung innerhalb des laufenden Sanierungsverfahrens, wie zum Stichtag, ist daher der Bodenrichtwert des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts zugrunde zu legen.

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig, sanierungsunbeeinflusst als Anfangswert „A“ 250 €/m<sup>2</sup> im Wohngebiet (W), Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, erschließungsbeitragsfrei (ebf), Erhebungsstichtag 01.01.2025.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung werden durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Braunschweig erfasst, die sich nicht auf die baurechtliche, sondern auf die wertrelevante GFZ (nach Bodenrichtwerterlass) beziehen (Umrechnungstabelle 0012002, Stadt Braunschweig). Diese beläuft

---

sich im vorliegenden Fall auf rd.  $(19,50\text{m} \times 12,50\text{m} \times 4,75 \text{ Geschosse}) / 556 \text{ m}^2 \Rightarrow$  rd. 2,10, was zu einem Umrechnungskoeffizienten von interpoliert 1,27 führt.

Berechnung Bodenrichtwert (wGFZ 1,2 = 1,06):

$$250 \text{ €/m}^2 \times 1,27 \text{ (wGFZ 2,10)} / 1,06 \text{ (wGFZ 1,2)} = 299,52 \text{ €} = \text{rd. } 300 \text{ €/m}^2$$

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

Berechnung Bodenwert:

$$\text{Flurstück 70/97: } 300 \text{ €/m}^2 \text{ (A)} \times 556 \text{ m}^2 = 166.800 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$$10.755 / 100.000\text{-stel} = 166.800 / 100.000 \times 10.755 = 17.939,34 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 17.939 \text{ € Miteigentumsanteil}$$

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

---

## 5.3 Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens sind alle erzielten Einnahmen, wobei geprüft wird, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind.

Die Einnahmen (Rohertrag) werden anschließend um die Bewirtschaftungskosten gekürzt (Reinertrag). Der so verminderte Reinertrag wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert, der sich auf Grund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten gegenüber dem Bewertungsobjekt mit vergleichbar genutzten Objekten u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

### 5.3.1 Erzielte Mieten, Marktmieten und marktüblicher Mietansatz

Das Objekt befindet sich im Leerstand, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung, Stadtlage und Neuvermietung, 4 Zimmer mit rd. 80 m<sup>2</sup> - 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, liegt je nach Lage, Ausstattung, geringem Modernisierungsgrad und/oder Renovierungsbedarf, innerhalb einer Spanne zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> - 8,50 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Wert im Bereich um 7,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Braunschweig 2025 ergibt sich für die Wohnung ein Mietansatz mit 7,10 €/m<sup>2</sup>. Mit wenigen Angeboten vergleichbarer 4 Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet sind, bei Neuvermietung, nachhaltig auch 7,50 €/m<sup>2</sup> erzielbar und angemessen. Der Ansatz erfolgt mit 7,50 €/m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig, Grundstücksmarktbericht 2024, sowie nach eigenen Erfahrungsansätzen mit vergleichbaren Objekten gewählt (§19 Abs.2 ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

### 5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein allgemeiner, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für das gesamte Stadtgebiet mit 1,9 %, innerhalb einer Spanne zwischen 1,5 % bis 2,3 %, veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich diese Liegenschaftszinssätze im Innenstadtbereich gewöhnlich auch innerhalb dieser Spanne. Aufgrund der Wohnlage zur Straße, Baujahr und auch Grundrissaufteilung der Wohnung ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz mit 1,9 % vertretbar und angemessen.

---

#### 5.3.4 Restnutzungsdauer

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 1914. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren ist die Restnutzungsdauer bereits abgelaufen.

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands können jedoch rd. 4-5 Punkte (Anlage 4 SW-R, einfache Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungen) als wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rund 25 Jahren als Ansatz erfolgen.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr  $(2025 + 25 - 70) = 1980$ .

#### 5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

Die Lagemerkmale sind in den Bodenrichtwerten und laufenden Reparaturen / Instandsetzungen, als auch übliche Renovierungen in den Kosten für eine ordnungsgemäße Instandhaltung, sowie der allgemeine Zustand und Ausstattungen im Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt. Ein weiterer Abzug erfolgt nicht.

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

Rohertrag				
Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 6	103,0 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	773 €	9.276 €
			gesamt	9.276 €

#### Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	335 €/VE	x	1 VE =	335 €
Instandhaltung Wohnen	12,00 €/m <sup>2</sup>	x	103 m <sup>2</sup> =	1.236 €
Mietausfall	9.276 €	x	2 % =	186 €
				1.757 €
			18,9 % vom Jahresrohertrag	

#### Ertragswert

Stichtag 29. April 2025

1.	Rohertrag			9.276 €
2.	Bewirtschaftungskosten	18,9 %	-	<u>1.757 €</u>
3.	Reinertrag			7.519 €
4.	Bodenwertanteil	17.939 €		
5.	Liegenschaftszinssatz	1,9 %		
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag			<u>- 341 €</u>
7.	Ertrag der baulichen Anlagen			7.178 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre		
9.	Liegenschaftszinssatz	1,9 %		
10.	Kapitalisierungsfaktor (7.178 x 19,75)	19,75		
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen			141.766 €
12.	Bodenwert		+	<u>17.939 €</u>
13.	vorläufiger Ertragswert			159.705 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	<u>0 €</u>
15.	Ertragswert			159.705 €
			rd.	<u>160.000 €</u>

---

## 6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der Ertragswert wird mit rd. 160.000 € ermittelt.

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

Der Marktwert für das Objekt, Wohnung Nr. 6, II. Obergeschoss links, Cyriaksring 56, 38118 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2025

160.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, vergleichbare 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis bis 2 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 130.000 € bis 240.000 €. Die Angebote weichen in der Ausstattung und dem Modernisierungsgrad ab und entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht für Eigentumswohnungen in Braunschweig zum 01.01.2025 einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von 18,1 - 19,1 innerhalb der Spanne des 14,0 – 26,7-fachen.

Der ermittelte marktübliche Marktwert beträgt rd. 160.000 €. Das entspricht dem 17,2-fachen des Rohertrags (160.000 € ./ 9.276 €) und liegt leicht unterhalb des Durchschnitts. Die Abweichung ist mit der Lage und dem vorgefundenen Zustand der Wohnung begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

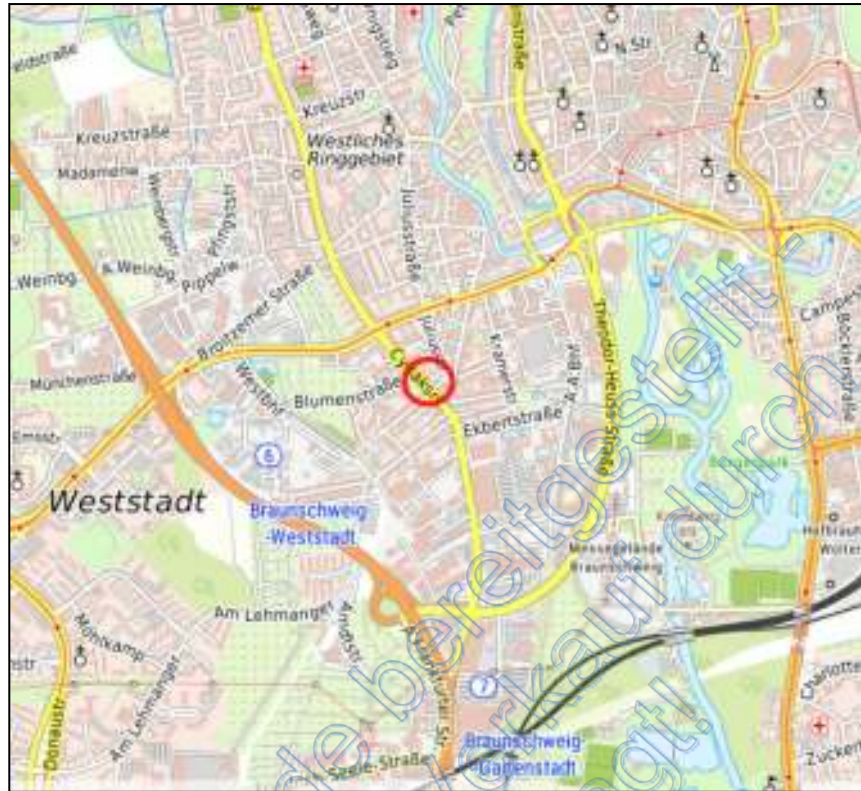
Braunschweig, 18.06.2025

---

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](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

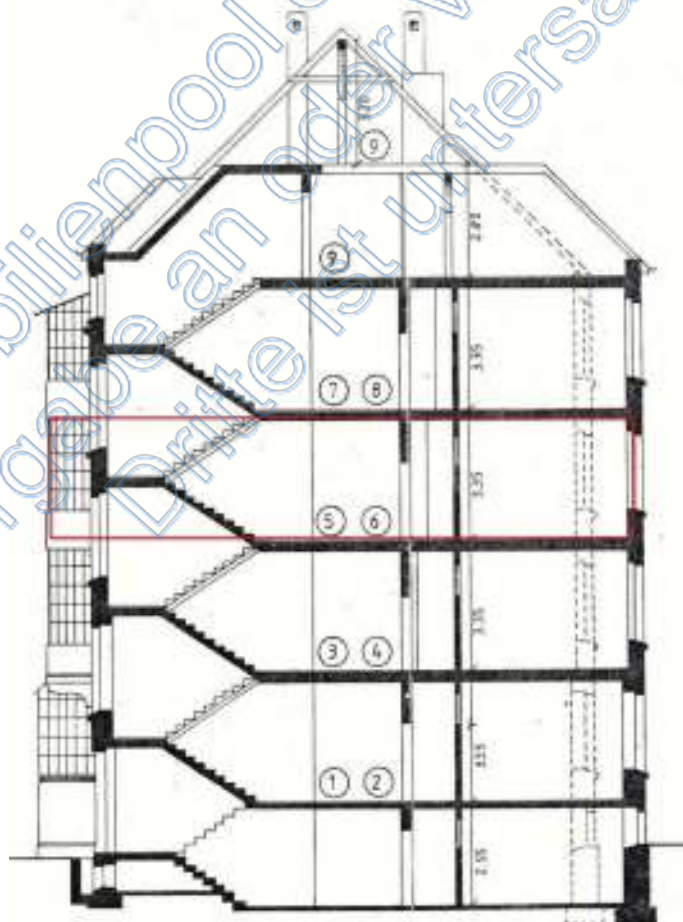
## Grundstück



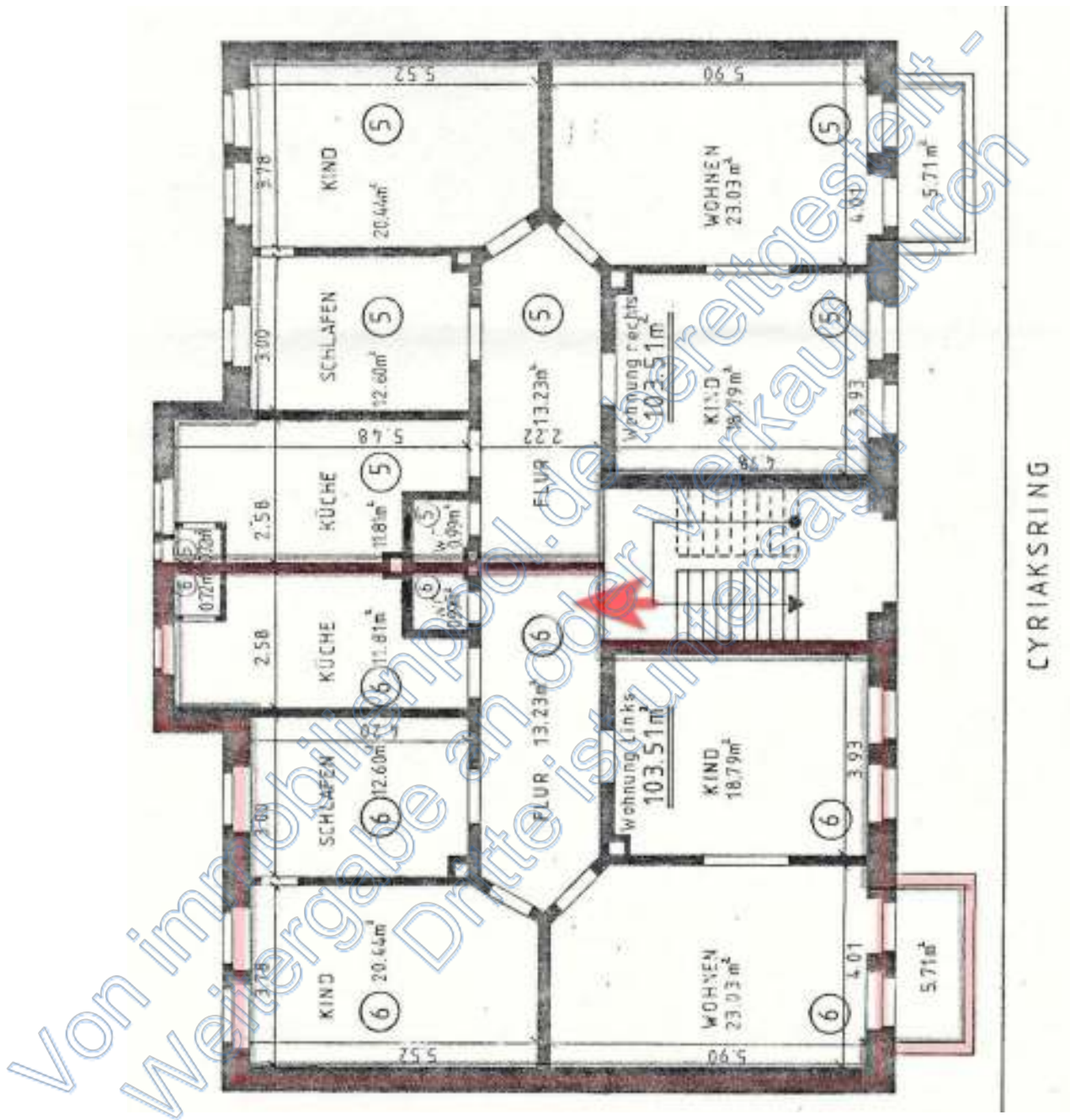
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025 -nicht maßstabgerecht- ([www.gli.niedersachsen](http://www.gli.niedersachsen) und [www.lgn.niedersachsen.de](http://www.lgn.niedersachsen.de))



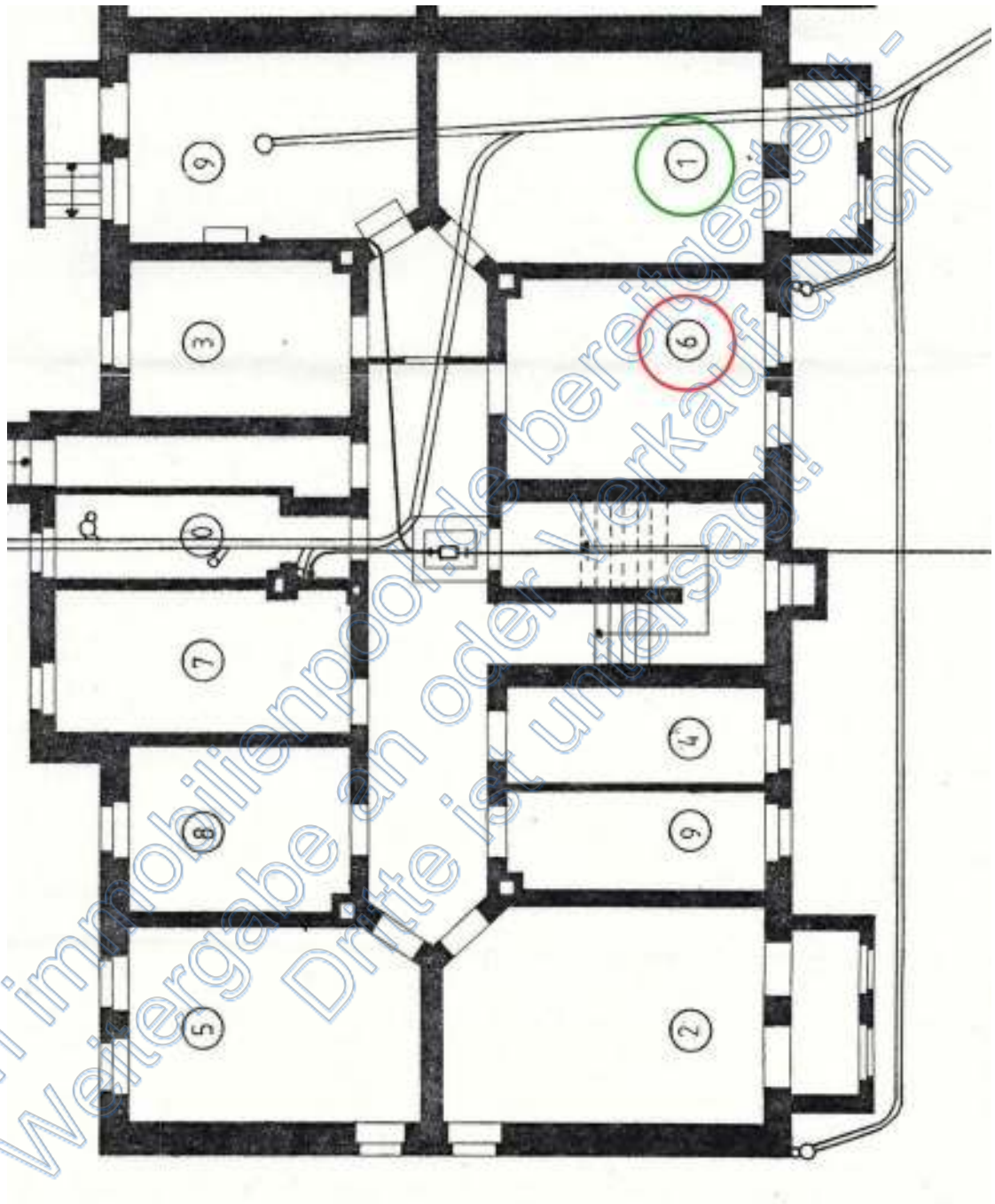
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Quelle: oben: Hausverwaltung, Ausschnitt aus dem Energieverbrauchsausweis  
unten: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt des Gebäudes (rot Lage der Wohnung im Gebäude)



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt Grundriss II.OG ( roter Pfeil WE 6)  
 -nicht maßstabgerecht-



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig; Grundriss KG (rot Nr. 6 / grün mit Nr. 1 getauscht -aktuell-)  
- nicht maßstabgerecht-

---

Cyriaksring Richtung  
Luisenstraße



Hauseingang Nr. 56



Schäden Putzfassade / Sockel  
beispielhaft



Schäden Sockelbereich beispielhaft



Schäden Fassade beispielhaft



Gemeinschaftsfläche hinten



Fassade hinten (Osten)



unverschlossene Risse beispielhaft



offene Fugen Fassade Osten  
beispielhaft



Flur Kellergeschoss



KG Boden beispielhaft



aufsteigende Feuchtigkeit KG  
beispielhaft



Flur Eingang



II.OG, WE-Eingang Nr. 6 links



Flur



Böden /Wände beispielhaft



Wand-Gasgerät Küche (Osten)



Bad (vor Küche, innenliegend)



Türen / Decke beispielhaft



Balkon Nr. 6  
-nicht zu betreten-



Balkon über Nr. 6  
-nicht zu betreten-