

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: 2024 – 2905

24 K 34/24

## GUTACHTEN

über den Marktwert



Doppelhaushälfte

Berliner Heerstraße 33, 38104 Braunschweig-Volkmarode

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.Mai 2024 rd.

**270.000 €**

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

#### **Einfamilien-Doppelhaushälfte auf Eigentumsgrundstück**

Das Wohnhaus ist in 2-geschossiger Bauweise, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Gebäude ist standsicher und wurde ca. 2022 umfassend modernisiert. Jedoch bestehen umfangreiche Restarbeiten, mangelhafte Bauausführungen und Wasserschäden mit Pilzbildungen im Dachgeschoss.

**Markt-/Verkehrswert**                    **270.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**        **29.05.2024**

**Grundbuchdaten**                    Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Volkmarode, Blatt 423, Gemarkung Volkmarode, Flur 4, Flurstück 77/159, 626 m<sup>2</sup>

**Eintragungen Abt. II**                lfd. Nr. 1-7 gelöscht  
lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

**Lage**                                        Volkmarode, Stadtteil nordöstlich von Braunschweig  
**Konzeption**                            Einfamilien-Doppelhaushälfte  
**Bauweise**                                Massiv, konventionell, unterkellert mit Satteldach, 5 Zimmer, Flur, Küche, 2 Bäder, ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, Nutzfläche KG rd. 58 m<sup>2</sup>

**Baujahr**                                    unbekannt, um/vor 1932  
**Ausstattung**                            Baukörper/Rohbau einfach, Ausstattung mittel

**Hausschwamm**                        Es sind im Ober-/Dachgeschoss in 2 Räumen Öffnungen mit Pilzsporen durch Nässeintritt erkennbar. Ein holzerstörender Pilz ist nicht auszuschließen.

**Energieausweis**                        Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es ist anzunehmen, dass heutige Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.

**Mieter**                                     Nein

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

**Planungsrecht**                         Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

**Baubeanstandungen**                Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Baulasten**                                Es sind keine Baulasten eingetragen.

**Altlasten**                                Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis der Stadt BS geführt, jedoch wurden Teile des Bodens infolge eines Heizölschadens des Nachbarn im Mai 2015 saniert und bis April 2018 durch die Stadt Braunschweig überwacht. Weiter besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

## Inhaltsverzeichnis

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

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 20 - 21  
S. 22 - 32

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Doppelhaushälfte auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Berliner Heerstraße 33 38104 Braunschweig-Volkmarode
Grundbuch von	Volkmarode Blatt 423
Gemarkung	Volkmarode
Flur	4
Flurstück, Größe	77/159 , 626 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	26.04.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 34/24
Wertermittlungstichtag	29.05.2024 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätstichtag	29.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	29.05.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch  
Vom 05.04.2024

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 2024 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2024 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2024
- Immobilienpreisindex 1/2024, Braunschweig/Niedersachsen
- Preisentwicklung Doppel-/Reihenhäuser Braunschweig 1/24 – 4/24

## 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 Kostenangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

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

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl: 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: Einfache Wohnlage an verkehrsbelasteter Hauptstraße, im östlichen Stadtteil Volkmarode

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in der Nähe

Verkehrerschließung: Straßenbahnanbindung vor Ort, Bahnverbindung, Flughafen BS-Waggum, Anschluss über A2

Erholungsflächen: Riddagshausen, vielfältige Freizeitangebote in Braunschweig

Straßenausbau: Straße gepflastert, einseitig beleuchtet, beidseitig Fuß-/ Fahrradwege, keine Parkbuchten

Nutzung der Straße: Hauptverkehrsstraße, Lärmschutz 30 km/h von 0 – 5 Uhr

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Nord Orientierung, Zufahrt/Zugang Süden

Immissionen: zum Ortstermin durch Straßenverkehr

Zuschnitt: rechteckig schmal und langgestreckt, ca. 14 m breit, 45 m tief

Grundstücksgröße: Eckgrundstück, 626 m<sup>2</sup>

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt, jedoch bestehen Restbelastungen infolge eines Heizölschadens (Anlage), die größtenteils saniert und bis 2018 durch Grundwassermonitoring überwacht wurden.

Zusätzlich besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

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:	2-geschossiges Siedlungshaus, ehemals als Reichsheimstätte, unterkellert, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. EG: 1 Zimmer, Flur, Küche, Bad ; OG: 3 Zimmer, Bad; DG: 1 Zimmer; KG: 4 Räume
Baujahr:	Ursprung um/vor 1932
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	=/> 92 Jahre
Restnutzungsdauer:	nach Fertigstellung wirtschaftlich rd. 35 Jahre

### 2.2.1 Rohbau

Keller:	Ziegel, Ziegel-Mauerwerk
Außenwände:	Ziegel, Ziegel-Mauerwerk, Außenputz / WDVS
Decken:	unbekannt
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Tonpfanne auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	Kunststoff, 3-fach verglast, Baujahr 12/2020, nachträglich umlaufend Rollläden
Türen:	KG Holz baujahresgemäß, Wohnräume modernisiert Holz weiß
Hauseingangstür:	Kunststoff-Stilelement mit Glaseinsatz
Treppen:	Betonpodest gefliest

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Gas-Brennwerttherme mit nebenstehendem Warmwasserspeicher, Vaillant, Baujahr ca. 2020-2022, funktionslos Fußbodenheizung EG-OG, DG unbekannt

### 2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Marmor, Fliesen, Laminat und PVC
Innenwände:	weiß gestrichen
Decken:	weiß gestrichen
Elektroausstattung:	modernisiert, Deckenleuchten EG und OG, funktionslos
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG und OG: Waschtisch, Wanne, Duschbereich, Waschtische Standard, Keramik, funktionslos
Küche:	Mobiliar nicht vorhanden

## 2.3 Nebengebäude

Nebengebäude: einfacher Holz-Geräteschuppen mit Dachpappe, Tür und Fenster

## 2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: nicht bewirtschaftet  
 Bewuchs: einfacher Baumbestand, Büsche, Sträucher, Rasenfläche  
 Einfriedung: Einfahrt Stahltür mit Stahltor  
 Bodenbelag: Zufahrt und Innenhof kleinteilige Betonsteine

## 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: Durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung  
 Lichte Höhen: KG rd. 1,70 m / EG – DG rd. 2,45 m  
 Modernisierungen: Außenfassade: umlaufend WDVS, Fenster 3-fach Verglasung,  
 Innenräume: Wand / Decke / Böden, Sanitär, elektrische Anlage.  
 Die Arbeiten sind überwiegend nicht beendet und/oder funktionslos  
 Zustand: Es bestehen umfangreiche Restarbeiten und mangelhafte Bauausführungen  
 Baumängel/Schäden: - Fensterbänke / Anschluss WDVS, Laibung der Haustür  
 - Kelleraußeneingang, Kellertür, fehlende Fallrohre Dach  
 - KG-Fenster und zu kurze Fensterbänke außen, Hauseingangspodest  
 - fehlende Fensterbänke innen, Steckdosen, Einbaustrahler  
 - unvollständige Anschlüsse an Verteilerkästen FB-Heizung  
 - fehlender Handlauf und Geländer EG-DG  
 - fehlende Anschlüsse Wasser, Gas, Heizungsanlage im Gebäude  
 - lose Leitungen und Anschlüsse Sicherungskasten KG  
 - umlaufend aufsteigende Feuchtigkeit im KG  
 - Wassereintritt im Dachgeschoss mit Schimmelbildung und Verdacht auf holzerstörenden Pilz im Dachstuhl

- ▶ Eine Beurteilung zur möglichen Schädigung durch holzerstörende Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Es kann daher entsprechend nur eine allgemeine Berücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.
- ▶ Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung mit Öffnung von Bauteilen durch einen Bau- und Holz Sachverständigen anzuraten.

### 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

#### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Volkmarode, Blatt 423  
vom 05.04.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 – 7 gelöscht  
Lfd. Nr.: 7 Zwangsversteigerungsvermerk (24 K 34/24),  
Eingetragen am 05.04.2024

Die Eintragung wirkt sich auf den Marktwert nicht wertbeeinflussend aus.

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. Es wird durch den Eigentümer genutzt und 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 „VO 10“ vom 14.06.1983. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), umlaufend Baugrenzen
- 2 geschossige Bauweise (II), offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl 0,4 (GRZ), Geschossflächenzahl 0,8 (GFZ)
- Firstrichtung

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Braunschweig vom 21.05.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten.

### 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:

Kein Denkmalschutz

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

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht in der Stadt Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, verfügt mit 5 Zimmern über insgesamt rd. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen von Familien.

#### Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Das Objekt befindet sich an einer stark frequentierten Straße. Am Gebäude wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, die zum Teil unvollständig und unfachmännisch durchgeführt wurden. Im Keller- und Dachgeschoss besteht Feuchtigkeit, im Dachgeschoss darüber hinaus Schwarzsimmel und Pilzbefall im Dachstuhl.

#### Chancen

Im Stadtteil Volkmarode sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Zukünftige Wertsteigerungen sind aufgrund der Lage an der Durchfahrtsstraße aktuell nicht erkennbar.

#### Risiken

Aufgrund mangelhafter Arbeiten und Schäden im Dachgeschoss bestehen erhöhte immobilienwirtschaftliche Risiken.

### 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 und Mietrisiko auszugehen.

#### Marktgängigkeit

Die Angebote von vergleichbaren Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind in Braunschweig vorhanden.

Die Marktgängigkeit ist daher, aufgrund finanzwirtschaftlicher Risiken bei Restarbeiten zur Fertigstellung und Sanierungen des Dachstuhls, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

### 5.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 400 €/m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser, Erschließungsbeitragsfrei. (Erhebungstichtag 01.03.2024, Bodenrichtwertzone 00102055).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein.

Das Grundstück weicht jedoch in der Lageeigenschaft, als Grundstück mit Nordausrichtung und unmittelbar angrenzend an der verkehrsbelasteten Berliner Heerstraße, gegenüber den durchschnittlichen Vergleichsgrundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone ab. Eine weitere Lageanpassung ist vorzunehmen. Diese erfolgt, gemäß § 15, Abs. 1 ImmoWertV, mit - 30 % des Bodenrichtwerts.

#### Bodenwert

Flurstück 77/159 : 626 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup> x 0,70 = 175.280 €

#### Anmerkung:

Die Gebäude der Grundstücke, Hausnummer 32 und 33 (Flurstück 77/157 und 77/159) befinden sich gegenseitig als Überbau innerhalb der mittleren Grundstücksgrenze (siehe Anlage Seite 21). Aufgrund des Ursprungsbaujahres kann unterstellt werden, dass der jeweilige Überbau gem. § 912 BGB geduldet ist und darüber hinaus Vereinbarungen zur Entschädigung, sich gegenseitig aufheben würden.

### 5.3 Sachwertverfahren

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

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

#### Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor $[\text{= (GND - RND) / GND}]$ mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von 795 €/m<sup>2</sup>.

#### Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1.Quartal 2024 mit 163,3 verwendet.

#### Baunebenkosten

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

### Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 12-13 Punkten (überwiegend modernisiert) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr  $(2024 + 35 - 70) = 1989$ .

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. 370.000 € beträgt der Ansatz angepasst 0,89.

**Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus/Doppelhaushälfte  
Stadt Braunschweig**

**Berechnung des Sachwertfaktors**

Wertermittlungstichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwert [€/m²]: 280

Vorläufiger Sachwert [€]: 370.000

Wohnfläche [m²]: 150

Restnutzungsdauer [Jahre]: 35

Standardstufe: 3,0

Sachwertfaktor: 0,89

**Stichprobenübersicht**

Stichprobe: 290 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	07.05.2021	16.10.2023	18.05.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	210	480	310
Restnutzungsdauer	16	67	34
Wohnfläche [m²]	54	185	116
Standardstufe	2	4,5	3

↓ Modellbeschreibung

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2024

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 1/2024 bis 4/2024 die Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser um weitere durchschnittlich -4 bis -6 % herausgebildet und sich aktuell auf diesem Niveau stabilisiert. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 29.05.2024 mit - 5 %, daher 0,95.

### Außenanlagen

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

### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand, vorgefundene Ausstattungsmerkmale und auch die durchgeführten Modernisierungen sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

Davon abweichende, überdurchschnittliche Baumängel und -Schäden sind jedoch zusätzlich wertmindernd anzusetzen. Hier die Restarbeiten an der Fassade, Haus- und Kellereingang, Dachrinnen, sowie Restarbeiten in den Innenräumen an elektrischen Leitungen und Anschlüssen, sowie das Öffnen der Decken und Abseiten im Ober- und Dachgeschoss.

Es werden daher ohne erforderliche fachtechnische Untersuchung nachfolgende Werte angesetzt. Erfahrungsgemäß entspricht der jeweilige Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt:

- Außenanlage / KG-Aufgang, Podest	2.000 €
- Fassade Restarbeiten inkl. Ein- und Abrüsten, Fallrohre / Fensterbänke	5.000 €
- Elektrische Anlage prüfen und anschließen	2.000 €
- Heizungs- und Sanitäreanlage prüfen, anschließen	5.000 €
- Lieferung und Einbau Treppengeländer und Handlauf Erd- bis Dachgeschoss, Fensterbänke EG, OG	8.000 €
- Austausch KG-Außentür und KG-Fenster	3.000 €
- Decke Obergeschoss und Abseiten Dachgeschoss öffnen, Schäden sanieren, ggf. Balkenlagen austauschen	15.000 €
Gesamt	40.000 €

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur weiteren Marktanpassung ein Risikoabzug (2.6) von zusätzlichen 40.000 € des allgemeinen Sachwerts. Das entspricht etwa 270 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (40.000 ./ 150 m<sup>2</sup>).

### Anmerkung:

Die Arbeiten am Gebäude wurden offensichtlich bereits seit einem längeren Zeitraum eingestellt. Leistungen und Rechnungen der bisherigen ausgeführten Arbeiten liegen nicht vor. Mögliche Gewährleistungsansprüche gegenüber ausführenden Unternehmen bleiben daher unberücksichtigt.

## 5.4 Berechnungen

Bauunterlagen sind im Bauaktenarchiv der Stadt Braunschweig nicht vorhanden. Die Maße wurden daher aus der Liegenschaftskarte abgegriffen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen 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>	2.11: Doppel- und Reihenendhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
<u>BGF-Berechnung:</u>	2.11: ca. 9,00 m x 8,00 m = 72 m <sup>2</sup> x 4 Etagen = rd. 288 m <sup>2</sup>
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 25 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 52 % Standardstufe 4 = Wägungsanteil ca. 23 %
<u>NHK-Ermittlung:</u>	2.11: (685 x 0,25) + (785 x 0,52) + (945 x 0,23) = 796,80 = rd. 795 €/m <sup>2</sup>
<u>Modernisierungen:</u>	ca. 2020-2022: Fenster, Fassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Elektrische Leitungen, Zu- und Abflüsse im Gebäude, Wand, Decken, Böden, Bad, Innentüren EG-DG, Zentralheizung, Fußbodenheizung EG-OG
<u>Baujahr:</u>	um/vor 1932, Gebäudealter rd. 92 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>	ca. 12-13 Punkte (überwiegend modernisiert) - Zustand bei Fertigstellung - Fiktives Baujahr: 2024 + 35 - 70 = 1989

### Wohn-/Nutzflächen:

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

$$\text{EG-OG: } 72,00\text{m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \times 2 \text{ Etagen} = 115,20 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 72,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \times 0,60 = 34,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohn-/Grundfläche EG - DG} \quad \text{rd.} = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss} = \text{ca. } 58 \text{ m}^2$$

## Sachwertverfahren

Stichtag 29. Mai 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
2.11	288 m <sup>2</sup>	795 €/m <sup>2</sup>	228.960 €	373.892 €
Summe	288 m <sup>2</sup>			= 373.892 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				373.892 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	35 J.	70 J.	-50%	373.892 € - 186.946 € = 186.946 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				191.946 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums 626 m <sup>2</sup>				+ 175.280 €
7. vorläufiger Sachwert				367.226 €
8. Marktanpassungsfaktor 367.226 € x 0,89 x 0,95				367.226 € - 56.737 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 310.489 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 40.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 270.489 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 270.000 €

## 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. 270.000 € 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, Berliner Heerstraße 33, 38104 Braunschweig-Volkmarode beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024

270.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen, unsaniert, innerhalb einer Spanne zwischen 120.000 € bis 170.000 € und in einem üblichen Gesamtzustand innerhalb einer Spanne zwischen 290.000 € bis 360.000 €. Die Angebote weichen mit Lage, Baujahr, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reinehäuser in der Stadt Braunschweig werden durch den Gutachterausschuss, bezogen auf das Bewertungsobjekt, innerhalb einer Spanne zwischen 2.200 €/m<sup>2</sup> und 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das zum 01.01.2024 rd. 330.000 € - 360.000 €. Mit Korrektur zum Wertermittlungsstichtag von - 5 % ergeben sich rd. 315.000 € bis 340.000 €.

Der ermittelte, allgemeine Sachwert, beträgt ohne erforderliche Abzüge rd. 310.000 € und liegt damit im unteren bis mittleren Spannenbereich. Das ist u.a. auch durch die abweichende Lage an der Berliner Heerstraße begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 20.06.2024



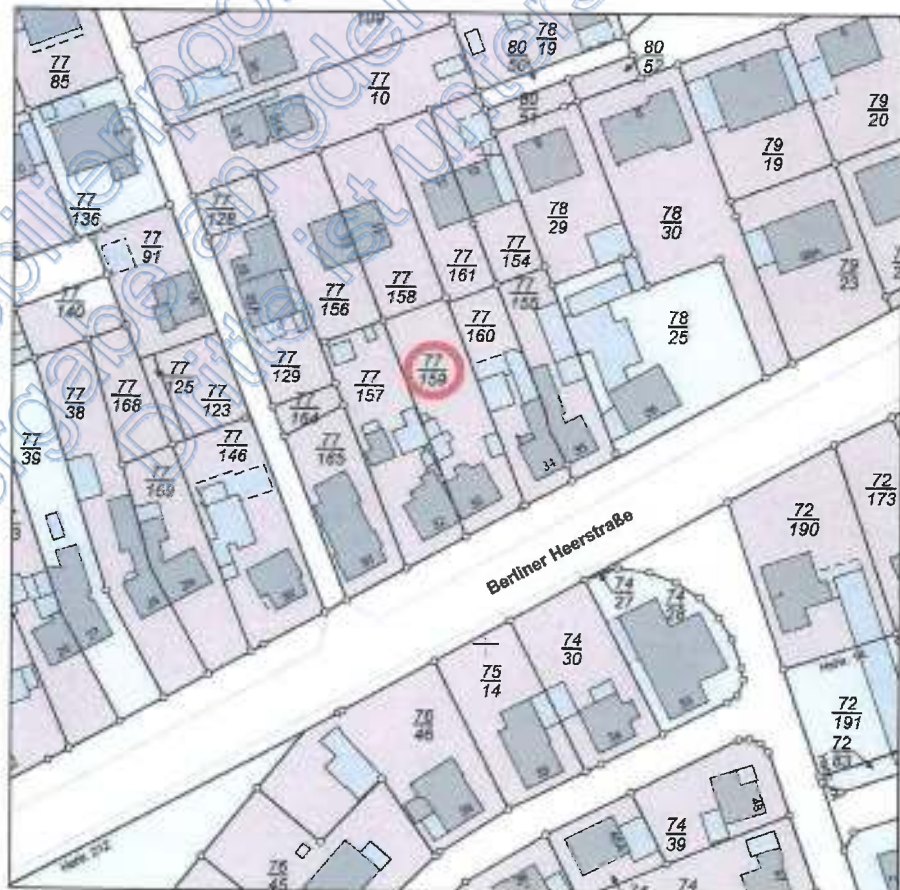
Betriebswirt Olaf Thomas  
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



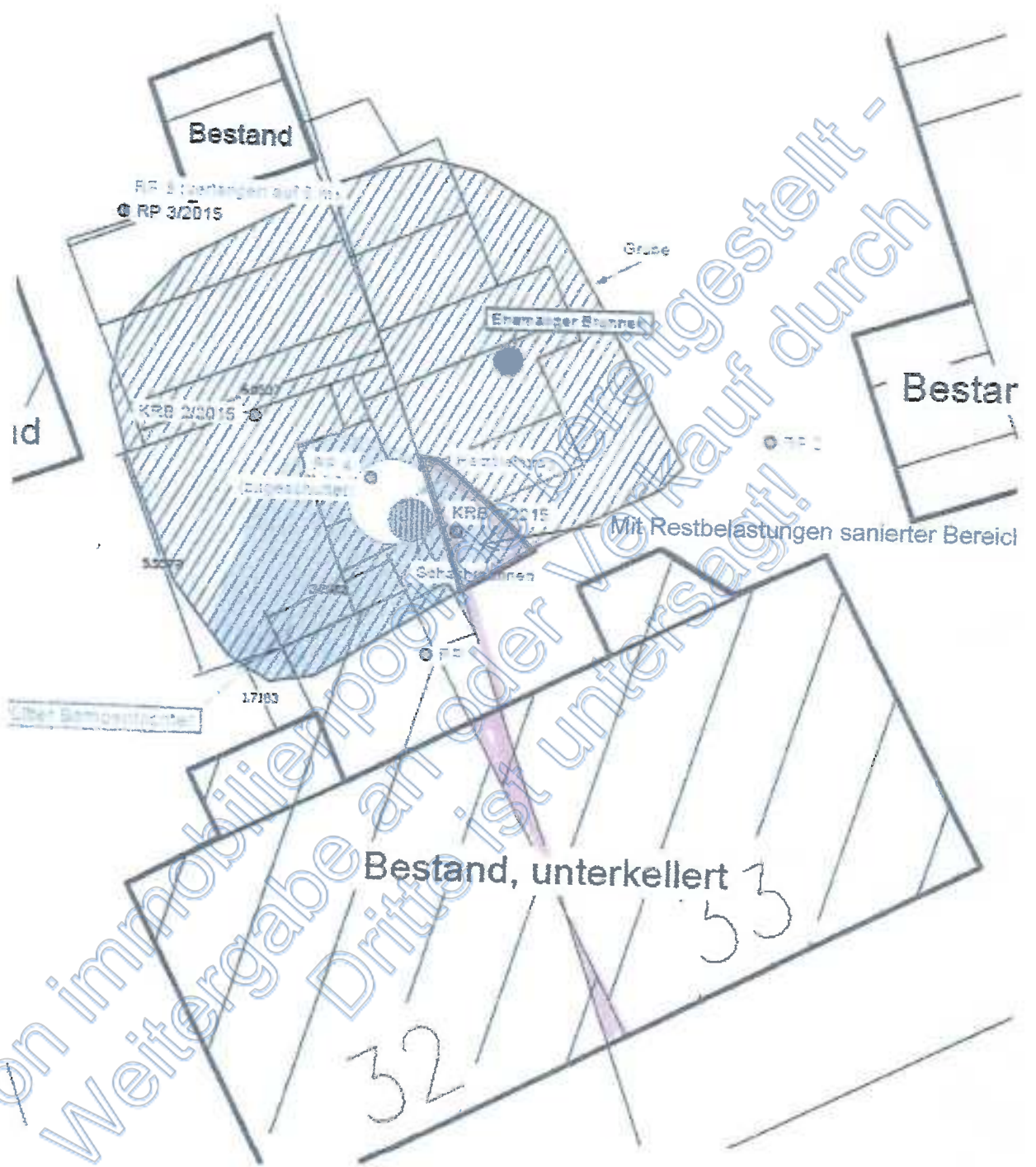
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

Grundstück



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





Quelle: Stadt Braunschweig, Untere Bodenschutzbehörde, Leckage an der Öldruckleitung vom 04.05.2015 (gestrichelt), schwarz umrandet Restbelastung; Rot: Überbau Grundstück/Doppelhaus Nr. 32 mit Nr. 33



Lage an Berliner Heerstraße



Ansicht Traufe und Giebel Ost-West



Ansicht Norden



Grundstück / Innenhof



Gartenteil Norden



Schäden Dach Geräteschuppen



Kelleraußeneingang beispielhaft



Schäden Anschluss Fensterbänke beispielhaft



mangelhafte Arbeiten Hauseingang



mangelhafte Arbeiten Hauseingang



Flur Treppe EG / Geländer fehlt



Wohnraum EG beispielhaft,  
unvollständige elektrische Arbeiten  
beispielhaft



Bad EG beispielhaft



Bad EG beispielhaft



Verteilerkasten FB-Heizung



Treppe OG-DG wie EG



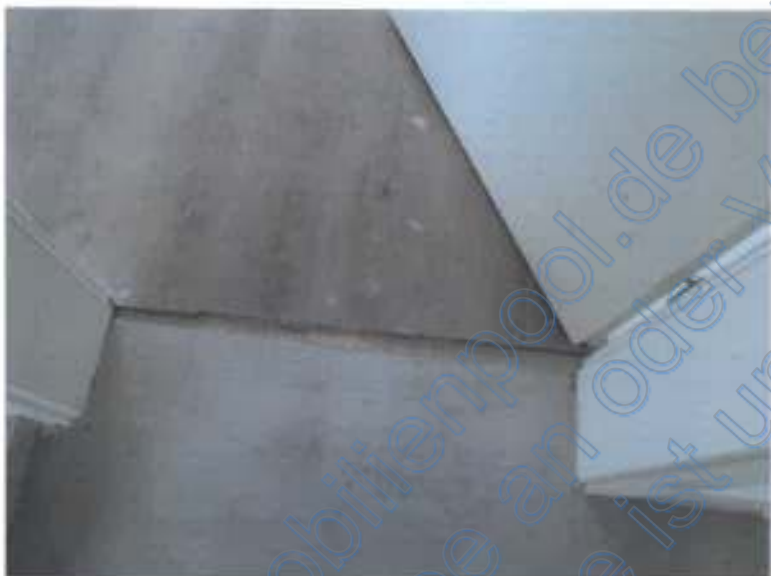
Wassereintritt Decke OG  
Raum Nord-Ost



Decke Raum Nord-Ost



Decke Raum Nord-Ost



Boden Flur / Wohnen OG beispielhaft



Wassereintritt Decke OG  
Raum Süd-Ost



Decke Raum OG Süd-Ost  
Schimmelbefall



Bad OG beispielhaft



Bad OG beispielhaft



Treppe DG, fehlende Geländer



Raum DG beispielhaft



Raum DG beispielhaft



Kellerräume beispielhaft



Nässe KG Wand/Böden



Nässe KG Wand/Böden



Anschluss KG Wasser



Anschluss KG Gas- und Strom



Gas Therme u. WW KG