

Kein Original
Gutachten!

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

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



Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache

am Amtsgericht Braunschweig
24 K 25/25



Einfamilienhaus
38114 Braunschweig, Alte Landwehr 8

Wertermittlungstichtag: 16.10.2025

Verkehrswert: 250.000 €

Aktenzeichen: W 25-024
Gutachter: Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Kurzbeschreibung	3
2	Allgemeines	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Ortstermin	4
2.3	Unterlagen	4
2.4	Rechtsgrundlagen und Literaturangaben.....	5
2.5	Grundbuch- und Katasterangaben.....	6
2.6	Baulasten	6
2.7	Altlasten.....	7
2.8	Sonstiges	7
3	Lage und Baubeschreibung.....	8
3.1	Grundstücksbeschreibung.....	8
3.2	Baubeschreibung	9
4	Wertermittlungsgrundsätze.....	12
5	Wertermittlung	13
5.1	Bodenwert.....	13
5.2	Sachwert	14
5.3	Vergleichswert	18
5.4	Verkehrswert.....	19
6	Anlagen.....	20
6.1	Übersichtskarten.....	20
6.2	Liegenschaftskarten	22
6.3	Bodenrichtwertkarte	23
6.4	Planunterlagen	25
6.5	Fotos	29

1 Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus in 38114 Braunschweig, Alte Landwehr 8

Verkehrswert **250.000 €**

Wertermittlungsstichtag: **16.10.2025**

Grundbuchdaten Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig -A, Blatt 5297, lfd. Nr. 1, Gemarkung Ölper, Flur 1, Flurstück 222/1, Wirtschaftsart- und Lage, Hof- und Gebäudefläche, Alte Landwehr 8, 460 m².

Lage 38114 Braunschweig, Alte Landwehr 8.

Bauweise Einfamilienhaus, 2-geschossige Massivbauweise, kleinteilige Unterkellerung. Gesamt ca. 110 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

Baujahr ca. 1900 anhand von historischen Bauunterlagen.
2020 Baugenehmigung zum Umbau, seit ca. Oktober 2021 Leerstand, der Umbau wurde nicht fertiggestellt.

Ausstattung: das Gebäude befindet sich derzeit überwiegend im Rohbauzustand, die Ausstattung ist nur teilweise fertiggestellt.

Nutzung Das Gebäude ist seit ca. Oktober 2021 leerstehend.

Planunterlagen Es liegen Planunterlagen aus der Baugenehmigung für den Umbau vor, die mit dem vorhandenen Gebäudezustand tlw. nicht übereinstimmen.

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

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

habe ich gemäß Beschluss vom 16.06.2025 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des im Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig -A, Blatt 5297, eingetragenen Grundstückes, lfd. Nr. 1, Gemarkung Ölper, Flur 1, Flurstück 222/1, Wirtschaftsart- und Lage, Hof- und Gebäudefläche, Alte Landwehr 8, 460 m², zu erstatten.

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 16.10.2025 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:45 Uhr

Es wurde das Einfamilienhaus von innen und außen besichtigt.

2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 5297 vom 09.05.2025 (teilweise).
- Liegenschaftskarte vom 14.07.2025.
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Braunschweig vom 04.08.2025.
- Altlastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 15.07.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Braunschweig vom 18.07.2025
- Auszüge aus der Bauakte bei der Stadt Braunschweig

2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer, Ullrich Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Wolfgang Kleiber; Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 7. Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Simon, Wertermittlungsverfahren, Kommentar, 2016, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus u.a.; Baukosten, Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020 / 2021
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

Es gelten ferner folgende Voraussetzungen:

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

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

2.5 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Braunschweig-A

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Ölper	1	222/1	Hof- und Gebäudefläche, Alte Landwehr 8	460 m ²
Summe					460 m²

Grundbuch, Abt. II, Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nrn. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. Eingetragen am 09.05.2024.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

2.6 Baulasten

Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Braunschweig vom 18.07.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

2.7 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Braunschweig vom 15.07.2025 liegt vor. Danach sind auf dem Grundstück nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Aufgrund dessen wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

2.8 Sonstiges

- Das Gebäude ist seit ca. Oktober 2021 leerstehend. Ein begonnener Umbau wurde nicht bis zur Fertigstellung ausgeführt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. Zum Ortstermin wurde ersichtlich, dass Umbauarbeiten anders ausgeführt wurden, als es aus dem Grundriss ersichtlich war. Hierzu wurden keine weiteren Details bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Der Sachverständige hat die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung. Die Genehmigungen zur Veröffentlichung, auch im Internet, liegen vor.

3 Lage und Baubeschreibung

3.1 Grundstücksbeschreibung

Makrolage

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

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

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

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Braunschweig, im Stadtteil Ölper. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Braunschweig beträgt ca. 4,0 km.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Wohnbebauung sowie gewerbliche Grundstücke.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Planungsrecht

Gemäß Auskunft der Stadt Braunschweig vom 04.08.2025 befindet sich das Grundstück mit dem Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 6 aus 1975 mit den folgenden Ausweisungen: WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,3; GFZ 0,6; Geschossigkeit II, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundstück und Baugrund

Das Grundstück ist weitestgehend regelmäßig geschnitten und sehr langgezogen. Siehe hierzu anliegende Liegenschaftskarte.

Ein Bodengutachten lag nicht vor. Vor Ort waren keine Besonderheiten feststellbar. Die Höhe des Grundwasserspiegels und die Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Erschließung

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

3.2 Baubeschreibung

Hinweis:

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

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

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

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

Baujahr	ca. 1900 anhand von historischen Bauunterlagen, 2020 Baugenehmigung zum Umbau, seit ca. Oktober 2021 Leerstand, der Umbau wurde nicht fertiggestellt
Ausstattung:	das Gebäude befindet sich derzeit überwiegend im Rohbauzustand, die Ausstattung ist nur teilweise fertiggestellt.
Planunterlagen	Es liegen Planunterlagen vor, die mit dem vorhandenen Gebäudezustand tlw. nicht übereinstimmen.

Konzeption

Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach, kleinteilige Unterkellerung vorhanden. Ein Anbau ist vorhanden an der südlichen Gebäudeseite. Dieser wird aufgrund seines Zustandes als wertneutral eingestuft.

Allgemeines, Rohbau, Ausstattung, Haustechnik**Rohbau, Ausstattung, Haustechnik**

Außenwände, Fassade	Massivbauweise, überwiegend Wärmedämmung.
Innenwände	teilweise Massivbauweise, teilweise Trockenbauweise.
Dach	Satteldach mit Dachsteindeckung.
Fenster	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierverglasung.
Türen	sind nicht eingebaut.
Bodenbeläge	sind nicht ausgeführt.
Wände	Rohbauzustand, teilweise mit Gipskartonplatten bekleidet.
Treppe	Stahlbetontreppe im Rohbauzustand.
Sanitärausstattung	ist nicht fertiggestellt.
Heizung	Gasanschluss ist vorhanden; Heizestrich ist teilweise eingebaut.
Garten	unbebaute Grundstücksfläche mit Rasen, Sträuchern, gepflasterte Terrassenfläche.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Das Einfamilienhaus befand sich zum Ortstermin in einem Rohbauzustand. Der Ausbau ist nicht fertiggestellt. Der vorhandene Grundriss entspricht nicht den Planunterlagen der Baugenehmigung.

Für die Fertigstellung werden überschlägige Kosten als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Diese Kosten sind nicht unbedingt mit den späteren, tatsächlichen Kosten identisch. Diese Kosten sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung detaillierter zu beziffern.

Dieser Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Schätzung der Kosten zur Fertigstellung

anhand der Veröffentlichung von
Baukosten zur Instandsetzung, Schmitz u.a. 2018
Preisstand III/2017

Gewerke	Kosten pro m² / WFl.	
Abbruch/Rohbau		10 €/m ²
Zimmerarb.		10 €/m ²
Dachdecker		10 €/m ²
Putzarbeiten/Trockenbau		51 €/m ²
Fliesenarbeiten		50 €/m ²
Estricharbeiten		10 €/m ²
Schreinerarbeiten		60 €/m ²
Schlosserarbeiten		35 €/m ²
Fenster		25 €/m ²
Malerarbeiten		100 €/m ²
Bodenbelagsarbeiten		50 €/m ²
Heizungsinstallation		40 €/m ²
Sanitärinstallation		60 €/m ²
Elektroinstallation		50 €/m ²
Summe		561 €/m ²
Preisindex zur Anpassung sn III/2025		1,60
Zwischensumme		898 €/m ²
Wohnfläche, noch nicht fertiggestellt		110 m ²
Zwischensumme		98.780 €
zzgl. Unvorhergesehenes	25%	123.475 €
zzgl. Regiekosten	20%	148.170 €
Summe Fertigstellungskosten, gerundet		148.000 €

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

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

4 Wertermittlungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Da für das Wohngebäude die Eigennutzung im Vordergrund steht, wird das Sachwertverfahren angewendet. Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung wird der Vergleichswert ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist der 16.10.2025 (Tag des Ortstermines).

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

5 Wertermittlung

5.1 Bodenwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert:

zum Stichtag 01.01.2025 340,- €/m² B / W

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragssituation: erschließungsbeitrags-
und kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilien-
häuser)

Der Bodenrichtwert wird aufgrund des langgezogenen Grundstückes in angemessener Weise modifiziert ($340,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 323,00 \text{ €/m}^2$) und sachverständig angesetzt.

Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwert	460 m ²	x	323 €/m ²	148.580 €
Zwischensumme				148.580 €
Bodenwert				148.580 €

5.2 Sachwert

Brutto-Grundfläche

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird gemäß Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen die Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 70 Jahren angesetzt.

Das ursprüngliche Baujahr ca. 1900, ein Umbau mit derzeitigem Rohbauzustand wurde 2020 ausgeführt. Das ursprüngliche Baujahr wird mit 1980 eingestuft.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 47 Jahren eingestuft. Das modifizierte Baujahr ist 2002.

Kostenkennwert gemäß NHK 2010

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

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

Es erfolgt der Ansatz von 763 €/m² für den Gebäudetyp 1.12 Einfamilienhaus - Erd-, Obergeschoss, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Die Baupreisindex zum Stichtag im Verhältnis zum den Kostenangaben NHK 2010 beträgt 1,875 gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes.

Besonders zu berechnende Bauteile

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

Außenanlagen

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

Für die Außenanlagen werden pauschal angesetzt: 5.000,00 €

Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Herstellungskosten	NHK 2010	Baupreisindex	stichtagsbezogene Herstellungskosten				
Wohnhaus	793 €/m ²	1,875	1.487 €/m ²				
Bezeichnung	RND	GND	BGF	Herstellung s- kosten	Neuwert	AWM	Zeitwert
Wohnhaus	47 J.	70 J.	243 m ²	1.487 €/m ²	361.341 €	33%	242.098 €
zzgl. besondere Bauteile							1.500 €
zzgl. Außenanlagen			pauschal				5.000 €
					Zwischensumme		243.598 €
					Zwischensumme		248.598 €
Abschläge / Zuschläge							0 €
Sachwert der baulichen Anlagen							248.598 €
Bodenwert							148.580 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks							397.178 €

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor

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

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

Der Sachwertfaktor wird gemäß den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen für die Stadt Braunschweig ermittelt und angesetzt.

Hiermit wird der marktangepasste vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:

Ermittlung Sachwert / Verkehrswert	
Sachwert der baulichen Anlagen	248.598 €
Bodenwert	148.580 €
vorläufiger Sachwert	397.178 €
Marktanpassungsfaktor	0,99
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	393.206 €

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

Hinweis:

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

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

Das Gebäude befand sich weitestgehend im Rohbauzustand.

Die Fertigstellungskosten werde als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Ermittlung Sachwert / Verkehrswert	
Sachwert der baulichen Anlagen	248.598 €
Bodenwert	148.580 €
vorläufiger Sachwert	397.178 €
Marktanpassungsfaktor	0,99
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	393.206 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fertigstellungskosten	-148.000 €
Zwischensumme	245.206 €
Verkehrswert	250.000 €

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

5.3 Vergleichswert

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der eigenermittelten BGF mittels Flächenkoeffizienten überschlägig eigenermittelt.

Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die Vergleichsfaktoren der Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen zurückgegriffen:

Die Basiswerte in €/m² werden aus Kaufpreisen von Wohnhäusern pro m² Wohnfläche ermittelt. Die Wohnflächenpreise als Basiswerte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Bodens.

Die Wohnflächenpreise werden nach Alter und Lage auf die vorhandene besonderen Objektmerkmale mittels Faktoren oder Ab- bzw. Zuschlag angepasst. Die Lage wird nach den Angaben des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte beschrieben.

Vorhandene Lageklasse,
gemäß BRW-Zone, Stichtag 01.01.2025 340 €/m²
Modifiziertes Baujahr: 2002 (s. Sachwertverfahren)

⇒ Basiswert

Lageklasse 340 €/m² /mod. Baujahr 2002 3.148 €/m²

⇒ **BRW 340 €/m² und mod. Baujahr 2002 3.148 €/m²**

Korrekturfaktor abweichender Wohnfläche	1,30
Korrekturfaktor Grundstücksfläche	0,90
Korrektur wg. abweichender Standardstufe	1,09
Korrekturfaktor Grundstückszuschnitt	0,90
N.N.	1,00
N.N.	1,00
Gesamtfaktor	1,15

Wohnflächenpreis, gerundet:	3.620 €/m ²
110 m ² 3620 €/m ²	398.200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fertigstellung Geschoßtreppe	-148.000 €
N.N.	0 €

Vergleichswert	250.200 €
-----------------------	------------------

5.4 Verkehrswert

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	393.206 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Fertigstellungskosten	-148.000 €
Zwischensumme	245.206 €
Verkehrswert	250.000 €

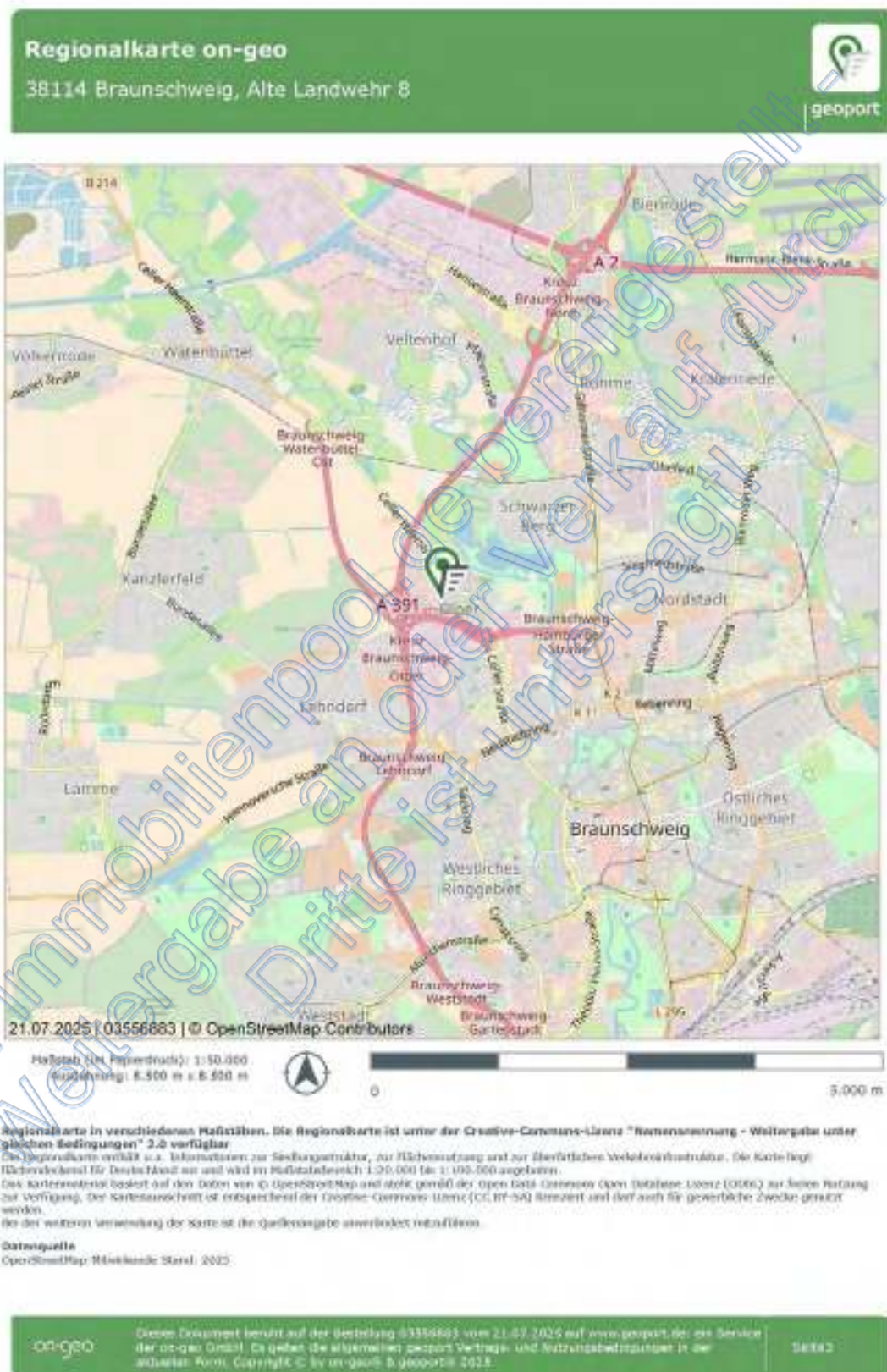
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 11.11.2025

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

6 Anlagen

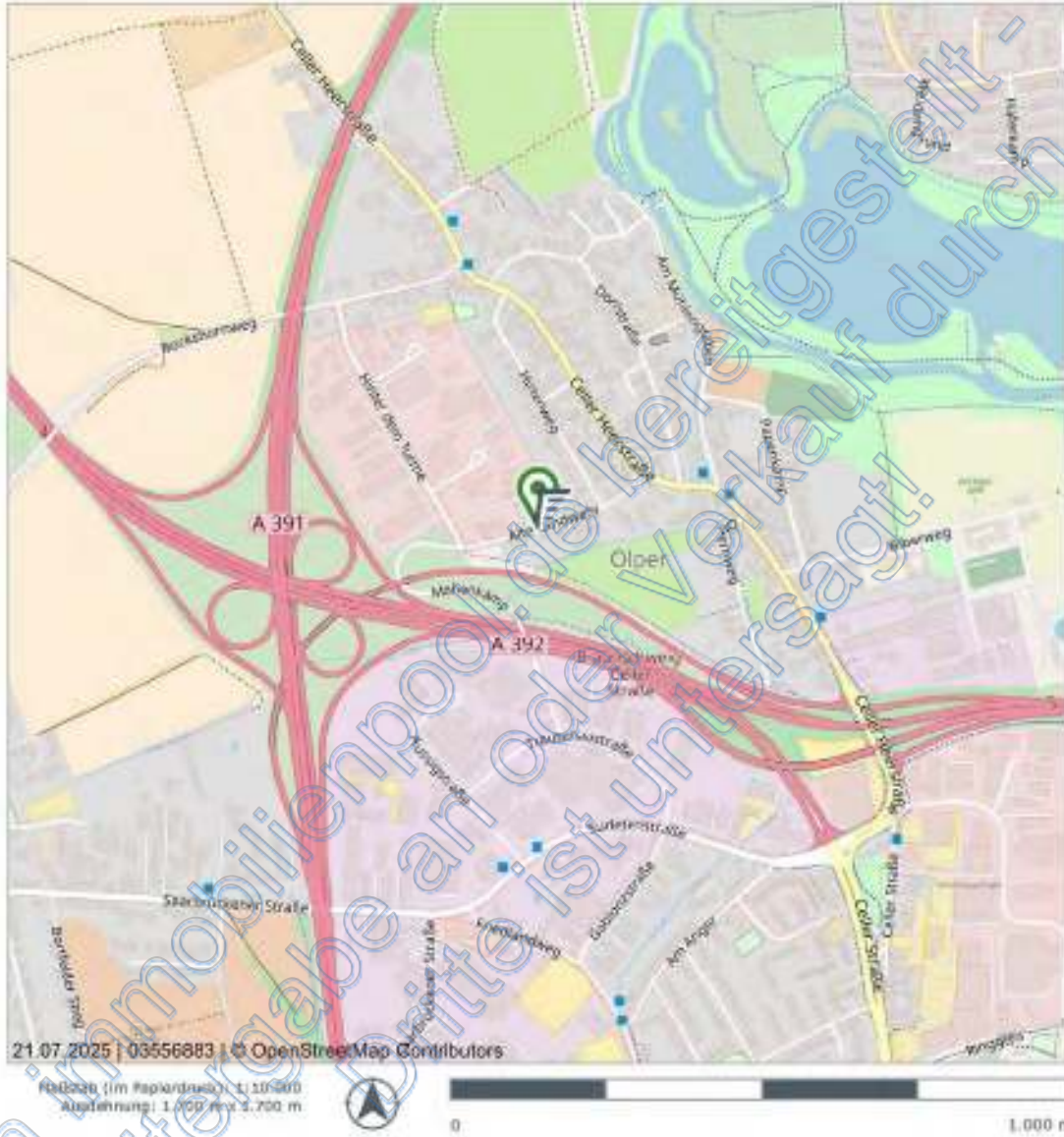
6.1 Übersichtskarten



Stadtplan on-geo
 38114 Braunschweig, Alte Landwehr 8



geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur, der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßenwegen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
 Das Kartensystem basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stützt gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung ab. Der Kartensystem ist entsprechend der Creative-Commons Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
 Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert anzuführen.

Datenquelle:
 OpenStreetMap: Weltweite Karte: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03556883 vom 21.07.2025 auf www.geoport.de, im Bereich der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 2

6.2 Liegenschaftskarten

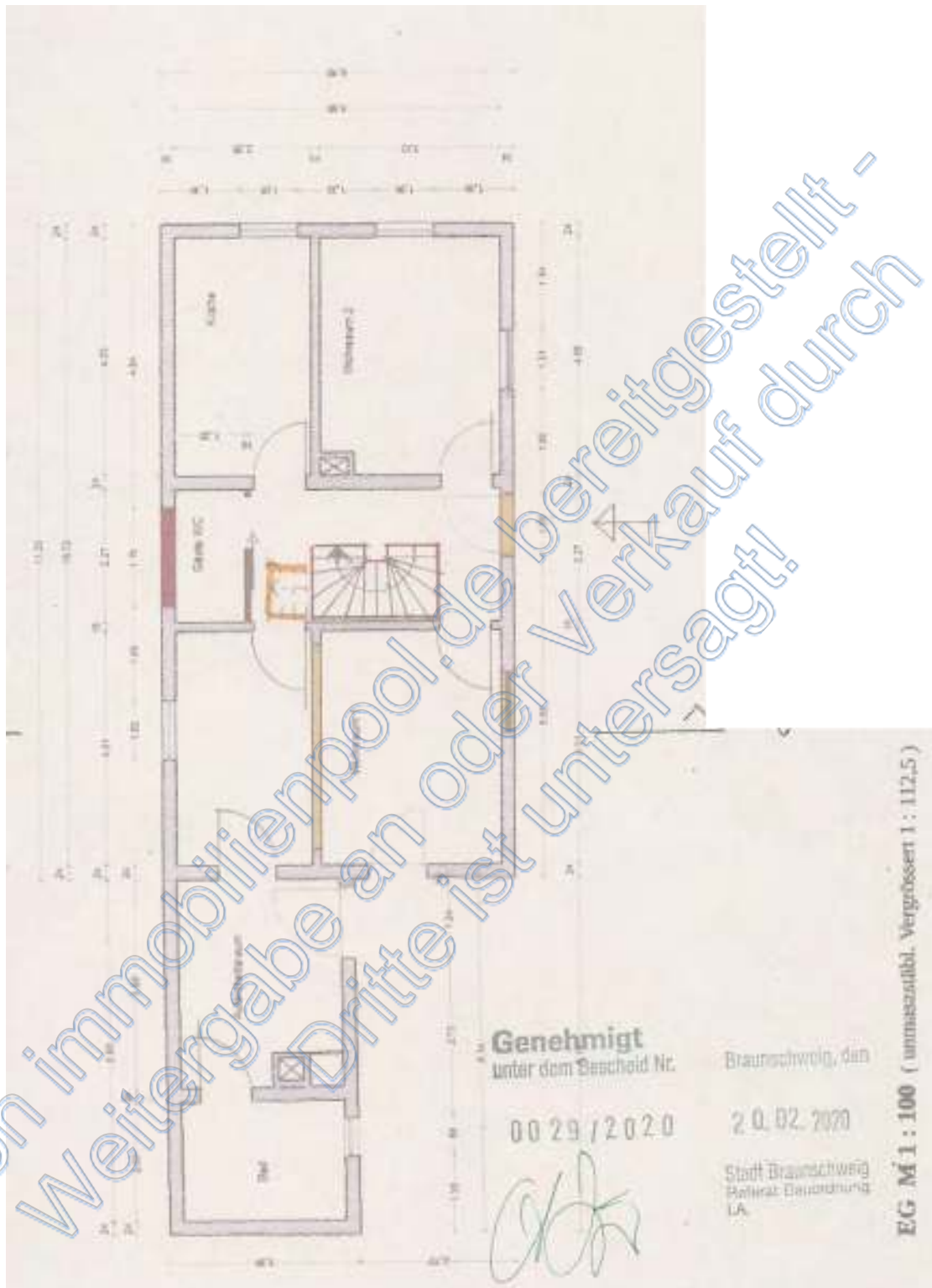
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.3 Bodenrichtwertkarte

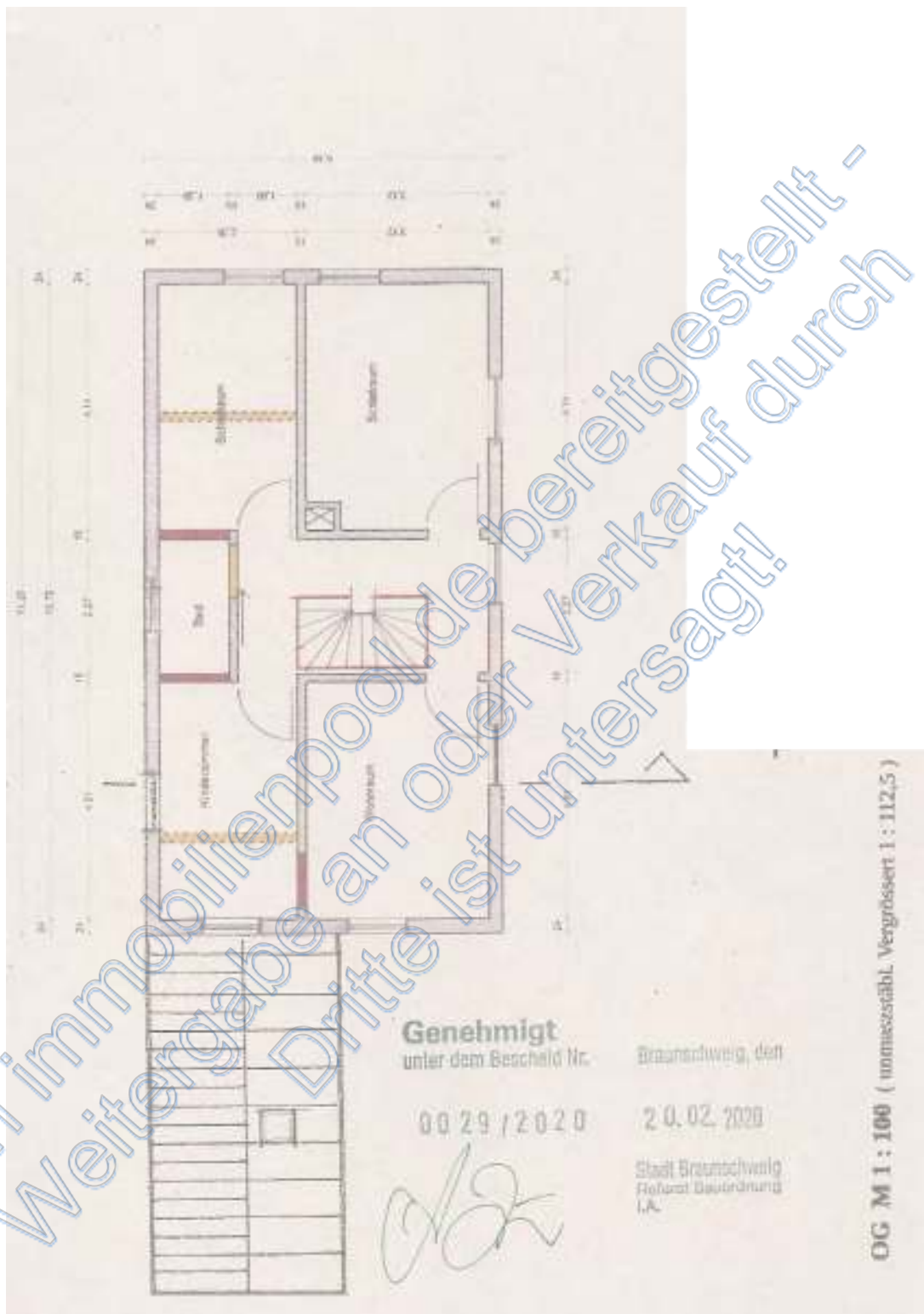
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

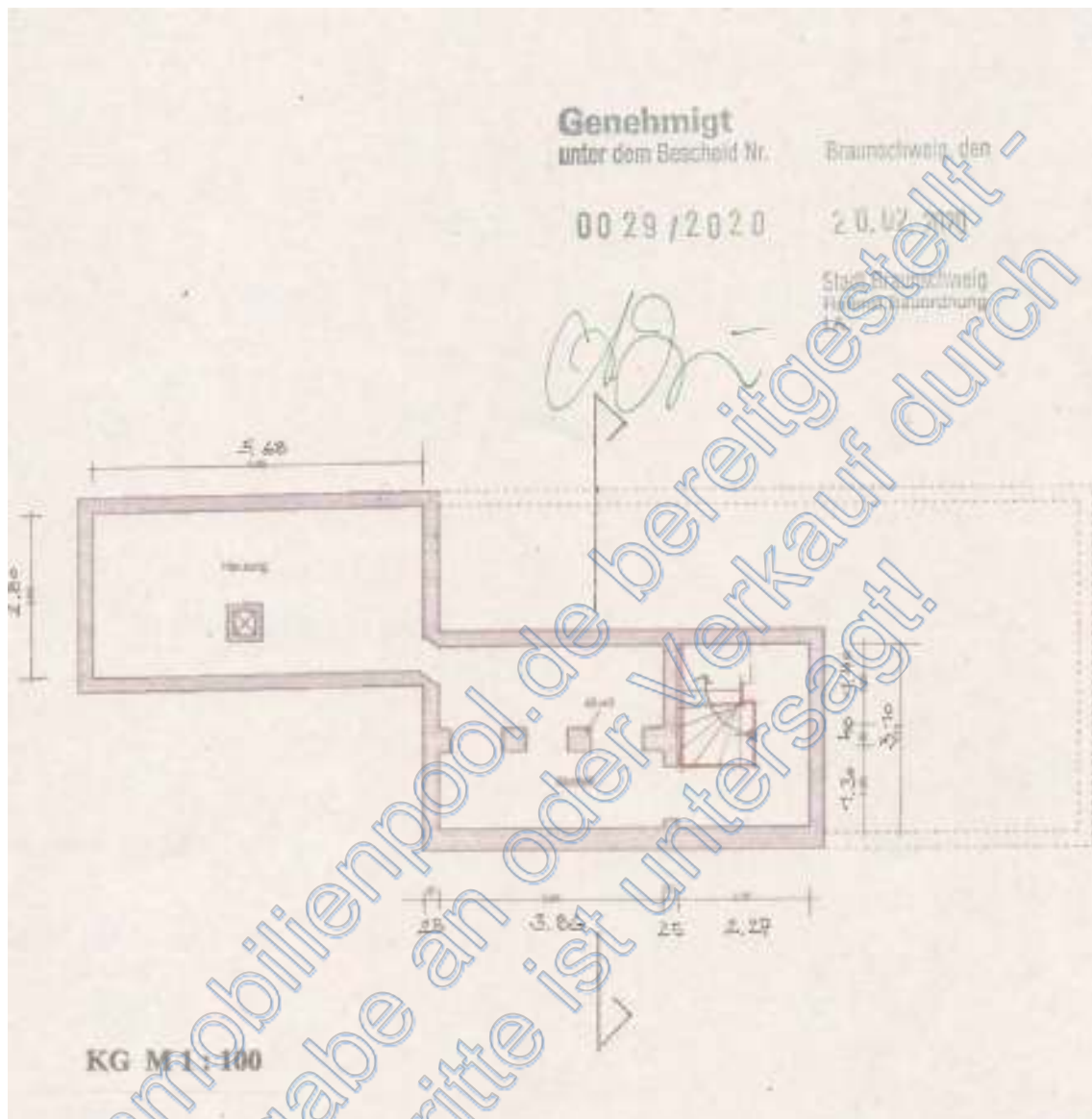
6.4 Planunterlagen



Erdgeschoss
Achtung: diese Planunterlage entspricht nicht dem vorhandenen Bauzustand

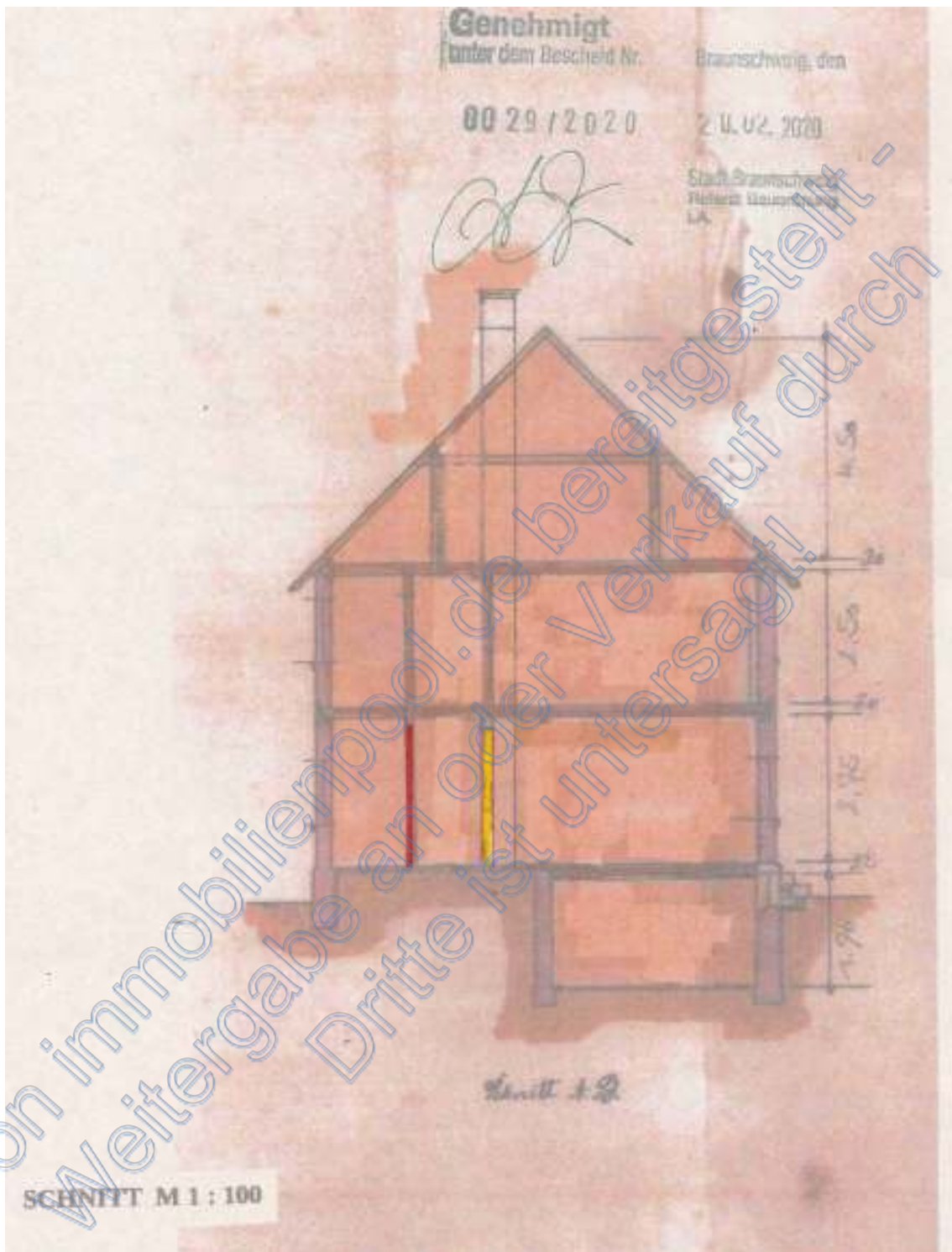


Obergeschoss
Achtung: diese Planunterlage entspricht nicht dem vorhandenen Bauzustand



Kellergeschoss

Achtung: diese Planunterlage entspricht nicht dem vorhandenen Bauzustand



Schnitt
Achtung: diese Planunterlage entspricht nicht dem vorhandenen Bauzustand

6.5 Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht



Blick in den Garten