

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!**



M o m m s e n s t r a ß e 1 3 B
3 0 1 7 3 H a n n o v e r

Telefon 0511 - 800 78 08
Fax 0511 - 80 40 93 93

mail@steffen-steinbrueck.de

Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache

**am Amtsgericht Braunschweig
24 K 31/25**

Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Immobilienbewertung und für Schäden an
Gebäuden

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück
CIS HypZert (F)

Von der AKN öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für Wertermitt-
lung, Bauassessorin, Corporate Real
Estate Managerin (ebs)



Mehrfamilienhaus
Maschstraße 27 in 38114 Braunschweig

Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Verkehrswert: 1.220.000 €

Aktenzeichen: W 25-043
Gutachter Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung.....	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Allgemeine Begriffsbestimmungen	4
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse ..	5
2.3 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben	7
3 Allgemeines.....	9
3.1 Auftrag	9
3.2 Ortstermin	9
3.3 Unterlagen	9
3.4 Grundbuch- und Katasterangaben	10
3.5 Baulastenauskunft	10
3.6 Altlastenauskunft	10
3.7 Sonstiges	10
4 Lage und Baubeschreibung	12
4.1 Grundstücksbeschreibung	12
4.2 Baubeschreibung	13
5 Wertermittlung	16
5.1 Wertermittlungsgrundsätze	16
5.2 Bodenwert	16
5.3 Ertragswert	18
5.4 Verkehrswert	24
6 Anlagen	25
6.1 Karten	25
6.2 Liegenschaftskarte	27
6.1 Bodenrichtwertkarte	28
6.2 Planunterlagen	30
6.3 Fotos	36

1 Kurzbeschreibung

4-geschossiges Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise, Walmdach und vollständiger Unterkellerung in Braunschweig Innenstadt

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 8 Wohnungen (2 Wohnungen pro Geschoss) mit 83 bis 87 m² Wohnfläche, insgesamt ca. 677 m² Wohnfläche. Vollvermietung, teilweise an Wohngemeinschaften.

Verkehrswert der Mehrfamilienhauses 1.220.000 €

Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Grundbuchdaten Grundbuch von Braunschweig A Blatt 4568, lfd. Nr. 1, Gemarkung Neupetritor, Flur 1, Flurstück 18/2, Hof. Und Gebäudefläche Maschstraße 27, 364 m².

Lage 38114 Braunschweig, Maschstraße 27

Nutzung Vollvermietung von 8 Wohnungen, gesamt ca. 677 m² Wohnfläche, Nettokaltmiete aktuell 5.185 € monatlich.

Es handelt sich um 3-Zimmer Wohnungen mit Küche, Bad und Flur. Eine Wohnung hat einen kleinen Balkon.

Baujahr Ursprüngliches Baujahr ist ca. 1898

Ausstattung mittlere Ausstattung

2 Vorbemerkungen

2.1 Allgemeine Begriffsbestimmungen

Grundlagen

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Grundstückes wird unterstellt.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt.

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.

Definitionen

Verkehrswert nach § 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.“

Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die normierten Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 der ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.).

Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV geregelt. Als wertbestimmendes Verfahren eignet sich das Sachwertverfahren insbesondere für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei Ableitung des Marktwertes / Beleihungswertes aus dem Sachwert insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren werden vom jeweiligen Gutachterausschuss aus Analysen der Kaufpreise abgeleitet und publiziert.

Bodenwertberechnung

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Bauwertberechnung

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) wird auf Grundlage von allgemein üblichen Normalherstellungskosten bzw. Erfahrungswerten ermittelt. Ausgehend vom Neuwert wird unter Berücksichtigung von Baunebenkosten, der Alterswertminderung der Bauwert bestimmt und mit geeignetem Index an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 bis 34 der ImmoWertV geregelt. Es eignet sich als wertbestimmendes Verfahren für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Das Gutachten umfasst ausschließlich 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. Ein eigenes Aufmaß oder eine Überprüfung von Maßen wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen sowie der Informationen zur Liegenschaft wird vorausgesetzt.
- Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtigkeit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche

Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mangelfreier Zustand unterstellt.

- Betriebliche Einbauten, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfung haustechnischer und sonstiger Anlage vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung basieren nur auf der Inaugenscheinnahme der besichtigten Flächen bzw. Bauteile. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Das Bewertungsobjekt konnte aufgrund der Vermietung nur teilweise besichtigt werden; für die nicht besichtigten Bereiche wird ein den besichtigten Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) sowie eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.
- Es werden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicher daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten wurden.
- Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen bzw. Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden. Die Wertermittlung erfolgt ausschließlich zu dem oben genannten Zweck; eine anderweitige Verwendung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.
- Der Sachverständige haftet ausschließlich gegenüber dem Auftraggeber. Der Sachverständige haftet nicht für etwaige Fehler in den Angaben und Unterlagen Dritter.
- Gegenüber Dritten ist die Haftung beschränkt.
- Die baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Angaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. 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 personenab-

hängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.

- Bei zurückliegenden Stichtagen sind stets die Verhältnisse maßgebend, die zu diesem Zeitpunkt den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt haben. Dabei müssen Preisentwicklungen, die für einen durchschnittlichen besonnenen, nüchternen Betrachter am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar waren bzw. sein konnten, außer Betracht bleiben.

Sofern sich aus den vorstehenden Aspekten gegenüber den Annahmen des Gutachters im Nachhinein abweichende Erkenntnisse ergeben sollten, so sind diese auf das Ergebnis dieser Wertermittlung anzurechnen.

2.3 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 19.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken WertR 2006 - Wertermittlungsrichtlinien vom 1. März 2006
- 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; ImmoWertV 2021; 13. Auflage 2021; Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.
- BVS, Bischoff, ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015.
- Daniela Unglaube; Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; 2021 Köln.
- Landesgrundstücksmarktdaten 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Zitat: „Im Grundstücksmarktbericht werden die sonstigen für die Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlichen Daten nach Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung, wie z. B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss führt eine umfassende Kaufpreissammlung. Diese Kaufpreissammlung ist Grundlage des Marktberichtes. Alle Mengen-, Flächen- und Wertangaben über den Grundstücksmarkt werden durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge ermittelt. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen zur Ermittlung der Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Liegen-

schaftszinssätze liegen repräsentative Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge in den spezifischen Teilmärkten zugrunde.“

Zitat aus den Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: „Die Grundstücksmarktberichte wurden 2022 in ihrer bisherigen Form abgelöst. Seit 2022 werden sowohl die örtlichen Marktdaten als auch die landesweiten Marktdaten integriert mittels interaktiver Web-Visualisierungen, sogenannter Dashboards, dargestellt.“

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

3 Allgemeines

3.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache
vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen 24 K 31/25

habe ich gemäß Beschluss vom 27.08.2025 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert betreffend das im Grundbuch von Braunschweig A, Blatt 4568, laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses eingetragenen Grundstücks Gemarkung Neupetritor, Flur 1, Flurstück 18/2, Hof- und Gebäudefläche Maschstraße 27, 364 m² zu erstatten.

3.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 24.02.2026.

Zum Ortstermin wurden das Grundstück, die Wohnungen im Erdgeschoss links und rechts, im 1. Obergeschoss links, im 2. Obergeschoss rechts und im 3. Obergeschoss links und rechts sowie der Keller und der Dachboden im Bereich der zugänglichen Räume besichtigt.

3.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuch von Braunschweig A Blatt 4568 vom 23.07.2025, in Auszügen.
- Liegenschaftskarte vom 13.10.2025.
- Baulastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 21.10.2025.
- Auszug aus den Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Braunschweig vom 14.10.2025.
- Planungsrechtlich Auskunft der Stadt Braunschweig vom 17.10.2025.
- Auszüge aus der Bauakte.
- Diverse Mietverträge

3.4 Grundbuch- und Katasterangaben

Eingetragen beim Amtsgericht Braunschweig im

Grundbuch

von Braunschweig A

Blatt 4568

Lf. Nr. 1

Gemarkung - Flur - Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Neupetritor - 1 - 18/2	Hof- und Gebäudefläche, Maschstraße 27	364 m ²

Summe **364 m²**

Grundbuch, Abt. II

Lfd. Nr. 2: Reallast mit Wertsicherungsklausel; eingetragen am 29.10.2015.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (24 L 2/25); eingetragen am 16.07.2025.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 31/25); eingetragen am 23.07.2025.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

3.5 Baulastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 21.10.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

3.6 Altlastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 14.10.2025 sind keine altlastenrelevanten Faktoren bekannt. Aufgrund dessen wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

3.7 Sonstiges

- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Alle 8 Wohnungen sind aktuell vermietet.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.

- Es liegt kein Energieausweis vor.
- Der Sachverständige hat die die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung.

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

4 Lage und Baubeschreibung

4.1 Grundstücksbeschreibung

Makrolage

Braunschweig ist mit ca. 253.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2024) 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 Mehrfamilienhaus befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Braunschweig.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Braunschweig beträgt ca. 0,5 km. Eine Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich im Innenstadtbereich.

Planungsrecht

Gemäß dem Schreiben der Stadt Braunschweig liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN1, Rechtskraft seit 20.07.1939.

Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche eingetragen.

Grundstück und Baugrund

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Siehe hierzu die anliegende Liegenschaftskarte

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

4.2 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.

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

Allgemeines

Das Mehrfamilienhaus wurde gemäß den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte ca. 1898 errichtet. Das 4-geschossige Wohnhaus mit vollständiger Unterkellerung und einem Walmdach wurde in massiver Bauweise errichtet.

Pro Geschoss sind jeweils 2 Wohnungen angeordnet. Eine Wohnflächenaufstellung wurde nicht bekannt. In den Mietverträgen sind die Wohnflächen überwiegend nicht angegeben.

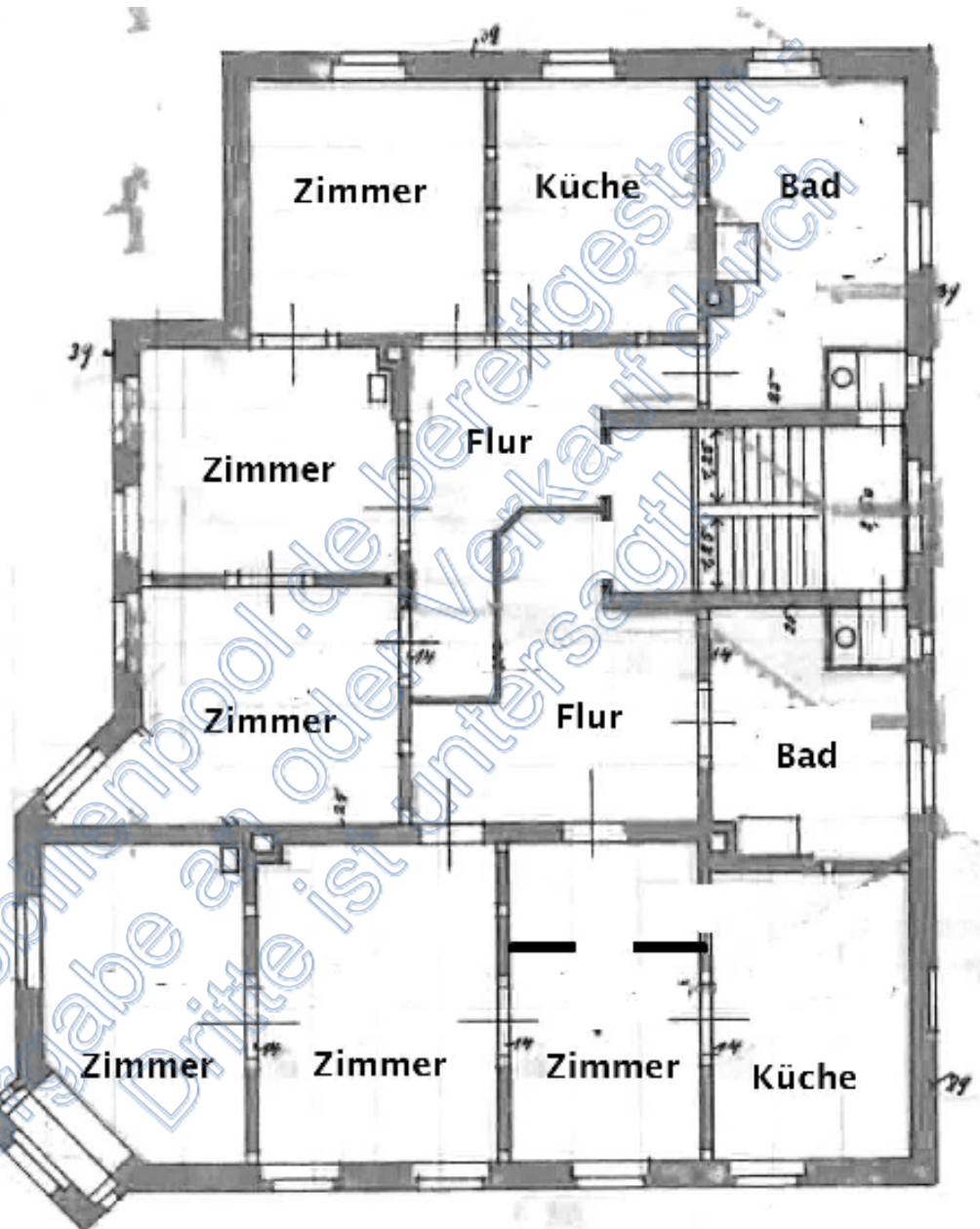
Die Wohnfläche der Wohnungen wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig geschätzt:

Zusammenstellung der Wohnflächen

Ergeschoss	links	85 m ²
	rechts	83 m ²
1. Obergeschoss	links	87 m ²
	rechts	83 m ²
2. Obergeschoss	links	87 m ²
	rechts	83 m ²
3. Obergeschoss	links	86 m ²
	rechts	83 m ²
Summe Wohnfläche		677 m²

Bei den Wohnungen handelt es sich um 3 Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad und Flur. Die Bäder in allen Wohnungen haben WC's und wurden wahrscheinlich in den 90er Jahren erneuert. Ebenso wurden die Küchen inzwischen erneuert. Die Einbauküchen der Wohnungen sind überwiegend gemäß den Angaben der Mieter Mietereigentum.

Die Toilettenräume auf „halber Treppe“ werden teilweise als Abstellraum genutzt. Die Wohnungen der linken Hausseite haben ein Durchgangszimmer.



Grundriss-Schema (in jedem Geschoss sind Abweichungen vorhanden)

Alle Wohnungen haben einen Kellerraum. Im Keller ist ein von der Ostfassade aus zugänglicher Fahrradabstellraum vorhanden. Der Dachboden wird als Trockenboden genutzt.

Baujahr ursprüngliches Baujahr ca. 1898

Rohbau und Ausstattung

Konstruktion / Außenwände

massive Bauweise

Fassade Ziegelmauerwerk mit geputzten Schmuckelementen, Sockelgeschoss mit Putzfassade

Innenwände Massivbauweise, geputzt und tapeziert bzw. gestrichen oder mit Fliesen bekleidet. Die Wohnungstrennwände im Flurbereich sind in Leichtbauweise errichtet.

Dach Walmdach, Dachdeckung mit Betonsteinen.

Fenster Kunststofffenster mit Isoverglasung, überwiegend aus den 90er Jahren

Türen Holztüren mit Holzzargen.

Bodenbeläge Laminat, PVC und Fliesen.

Sanitärausstattung:

Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken.

Heizung Gasetagenheizungen pro Wohnung, Flachheizkörper.

Balkone Es ist nur ein Balkon vorhanden in der Wohnung im 3. Obergeschoss links. Die anderen Wohnungen haben keine Balkone.

Wärme- und Schallschutz entsprechend dem Baujahr.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Das Mehrfamilienhaus befand sich zum Ortstermin in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Im Kellergeschoss wurde baujahrestypische Feuchte in den Wänden festgestellt. Es wurden kleinere Rissbildungen an den Innenwänden festgestellt.

Hierzu wurden keine weiteren Details bekannt.

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.

5 Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsgrundsätze

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

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich das Gutachten bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Für Mehrfamilienhäuser und für gewerblich genutzte Grundstücke entspricht es den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs, dass die Preisbemessung ausschließlich von der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bestimmt wird.

„Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.“ (Auszug aus Kleiber, Immobilienbewertung).

Die Wertermittlung für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück erfolgt deshalb in diesem Gutachten über das in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren.

„Der Verkehrswert dieser Grundstücke bestimmt sich dann nach den auf den Wertermittlungsstichtag eskomptierten Erträgen. Im Kern ist jedes Ertragswertverfahren darauf gerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge zu ermitteln. Das Ertragswertverfahren ist deshalb, wie immer es im Einzelnen ausgestaltet ist, ein Barwertverfahren. Dies gilt grundsätzlich auch für das in der ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren. Die in der Vergangenheit erzielten Erträge werden dabei hilfsweise als Indiz für die künftig erzielbaren Erträge herangezogen.“ (Auszug aus Kleiber, Immobilienbewertung)

Der Wertermittlungsstichtag ist der 24.02.2026 (Tag des Ortstermins).

5.2 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gemäß den Regelungen der ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

In den Erläuterungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln jedes Jahr aus gezahlten Kaufpreisen Bodenrichtwerte für Bauland und land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Die Anforderungen an die Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten sind in der Bodenrichtwertrichtlinie definiert. Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.“

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mindestens der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Die Bodenrichtwerte werden überwiegend für den erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.“

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert angegeben wird:

400 €/m², Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser), baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei; Wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2 (Umrechnungskoeffizient 1,06).

Die vorhandene wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt 2,93 (Umrechnungskoeffizient 1,40).

Der Bodenrichtwert wird gemäß der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses auf die vorhandene wertrelevante Geschossflächenzahl von 2,93 wie folgt umgerechnet:

$400 \text{ €/m}^2 \times 1,40 / 1,06 = 528,30 \text{ €/m}^2$, gerundet 528 €/m².

Dieser Wert wird für die Bodenwertermittlung angesetzt:

Ermittlung des Bodenwertes

BRW	528 €/m ²
Grundstücksgröße	364 m ²
Bodenwert	192.192 €

5.3 Ertragswert

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird gemäß den Regelungen der §§ 31 - 34 ImmoWertV auf Basis der marktüblichen Miete, der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und einer marktüblichen Kapitalisierung der erwarteten Erträge über die Nutzungsdauer der Liegenschaft durchgeführt. Im Nachfolgenden werden die einzelnen ertragswertrelevanten Parameter abgeleitet, anschließend erfolgt die Ertragswertberechnung.

Der Ertragswert eines Grundstückes wird aus der Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge ermittelt, die aus dem Grundstück bzw. aus dem grundstücksgleichen Recht zu erzielen sind. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und Betriebseinrichtungen) wird getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Der Jahresreinertrag des Grundstückes wird in einen Ertragsanteil der baulichen Anlagen und einen Ertragsanteil des Bodens aufgespalten. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist somit getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Beim Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wird der Ertragswert aus einem Jahresreinertrag ermittelt, der sich zum einen aus einem zeitlich begrenzten Ertragsanteil der baulichen Anlagen und zum anderen aus einem zeitlich unbegrenzten Ertragsanteil des Bodens zusammensetzt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Grund- bzw. Nettokaltmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Nutzfläche / Wohnfläche

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Schätzung insgesamt ca. 677 m², siehe hierzu weiter oben.

Nachgewiesene Miete

Die nachgewiesene Miete wird in den Angaben der Zwangsverwaltung aufgeführt. Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig ermittelt:

Mietaufstellung				
Ergeschoss	links	85 m ²	730,00 €	8,59 €/m ²
	rechts	83 m ²	630,00 €	7,59 €/m ²
1. Obergeschoss	links	87 m ²	580,00 €	6,67 €/m ²
	rechts	83 m ²	596,00 €	7,18 €/m ²
2. Obergeschoss	links	87 m ²	590,00 €	6,78 €/m ²
	rechts	83 m ²	585,00 €	7,05 €/m ²
3. Obergeschoss	links	86 m ²	626,00 €	7,28 €/m ²
	rechts	83 m ²	848,00 €	10,22 €/m ²
Summen		677 m²	5.185,00 €	7,66 €/m²

Hinweis: In der Mietaufstellung der Zwangsverwaltung wird die Wohnfläche der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts mit 92 m² angeführt. Diese Angabe wird als unwahrscheinlich einged

Leerstand

Es ist kein Leerstand vorhanden.

Marktübliche Mieten, Mietansätze und Rohertrag

Gemäß dem Mietspiegel Braunschweig liegt die marktübliche Miete in der Spanne zwischen 7,50 €/m² und 8,00 €/m².

Die nachgewiesene Miete in Höhe von 7,66 €/m² liegt innerhalb dieser Spanne und wird deshalb der Ermittlung des Ertragswertes zu Grunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1898. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird mit 80 Jahren eingestuft.

Die Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an die ImmoWertV, Anlage 2, anhand des Modernisierungsgrades des Gebäudes ermittelt.

Für das Mehrfamilienhaus wird aufgrund dessen eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.“ (§ 32 ImmoWertV).

Hierzu gehören Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und andere ggf. nicht umlegbare Betriebskosten.

Die Ableitung der nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten erfolgt auf Basis nutzungsspezifisch üblicher nicht umlagefähiger Kosten anhand von einschlägigen Werten der Fachliteratur bzw. der Angaben im jeweiligen Grundstücksmarktbericht.

„Maßgebend für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind mithin zunächst die vom Gutachterausschuss der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten.“ (Auszug aus Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung)

Hierzu gehören Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und andere ggf. nicht umlegbare Betriebskosten.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß ImmoWertV in Höhe von 14,40 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltungskosten werden gemäß ImmoWertV in Höhe von 439 pro Wohnung angesetzt.

Betriebskosten

Eventuelle Betriebskosten, die beim Eigentümer verbleiben könnten, fallen aufgrund der derzeitigen Einschätzung nicht an.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst:

- das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist.
- das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung

Für die wohnwirtschaftliche Nutzung wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Jahresrohertrages angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Gemäß Fachliteratur ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der ImmoWertV wird dazu weiter ausgeführt:

„Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Hameln – Hannover 2021 wird dazu erläutert:

„Beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern und anderen gewerblich genutzten bebauten Grundstücken sowie zum Teil auch Eigentumswohnungen stehen überwiegend Renditeüberlegungen im Vordergrund, d. h. es stellt sich die Frage, welche Verzinsung das eingesetzte Kapital nachhaltig erzielt. Dieser Zinssatz ist der Liegenschaftszinssatz.

Für Immobilien, bei denen die Erträge (Mieten) wertbestimmend sind, wird zur Verkehrswertermittlung häufig das Ertragswertverfahren angewendet. Bei diesem Verfahren wird der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags ermittelt. Dabei ist der Liegenschaftszinssatz neben dem Ansatz einer marktorientierten Miete und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine wesentliche Einflussgröße. Liegenschaftszinssätze weichen aufgrund der in der Regel langfristigen, sicheren Kapitalbindung vom Kapitalmarktzins ab; sie sind daher aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist unter anderem abhängig von der Lage des Grundstückes, dem Alter der baulichen Anlagen und vor allem der Art des Grundstücks bzw. der Nutzung. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird daher für die verschiedenen Gebäudearten getrennt durchgeführt.“

Anhand der Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses Braunschweig wird in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert ein Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Grundstück in Höhe von 1,4 % angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstückmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernisse

Hier sind der Reparaturstau und die 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.

Der normale, altersbedingte Verschleiß ist bei der Alterswertminderung bereits abgegolten. Hierzu zählen insbesondere kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten und Pflegeaufwendungen im Bereich der Außenanlagen.

Es erfolgt hier kein Abzug

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Bezeichnung	Größe	Miete		
Wohnfläche	677 m ²	7,66 €/m ²	Monatsmiete:	5.185,82 €
NN		pauschal		
Summe Monatsmiete	677m ²			5.185,82 €
Jahresrohertrag				62.230 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	8 WE	439 €	-3.512 €	
Instandhaltungskosten WFl.		14,40€/m ²	-9.749 €	
Mietausfallwagnis		2%	-1.245 €	
Summe Bewirtschaftungskosten jährlich:				-14.506 €
Verhältnis Bewirtschaftungskosten zum Jahresrohertrag in %:				23%
Jahresreinertrag				47.724 €
abzügl. Bodenverzinsung	1,30%	von	192.192 €	-2.498 €
Gebäudereinertrag				45.226 €
Restnutzungsdauer		27		
Liegenschaftszinssatz		1,30%		
Vervielfältiger		22,65		
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger				1.024.369 €
Bodenwert				192.192 €
Zwischensumme:				1.216.561 €
Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale				
Abzug Mängel und Schäden				0 €
Ertragswert				1.216.561 €

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung des Mehrfamilienhauses erfolgt in diesem Gutachten über das Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert wird zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

1.220.000 €

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 17. März 2026

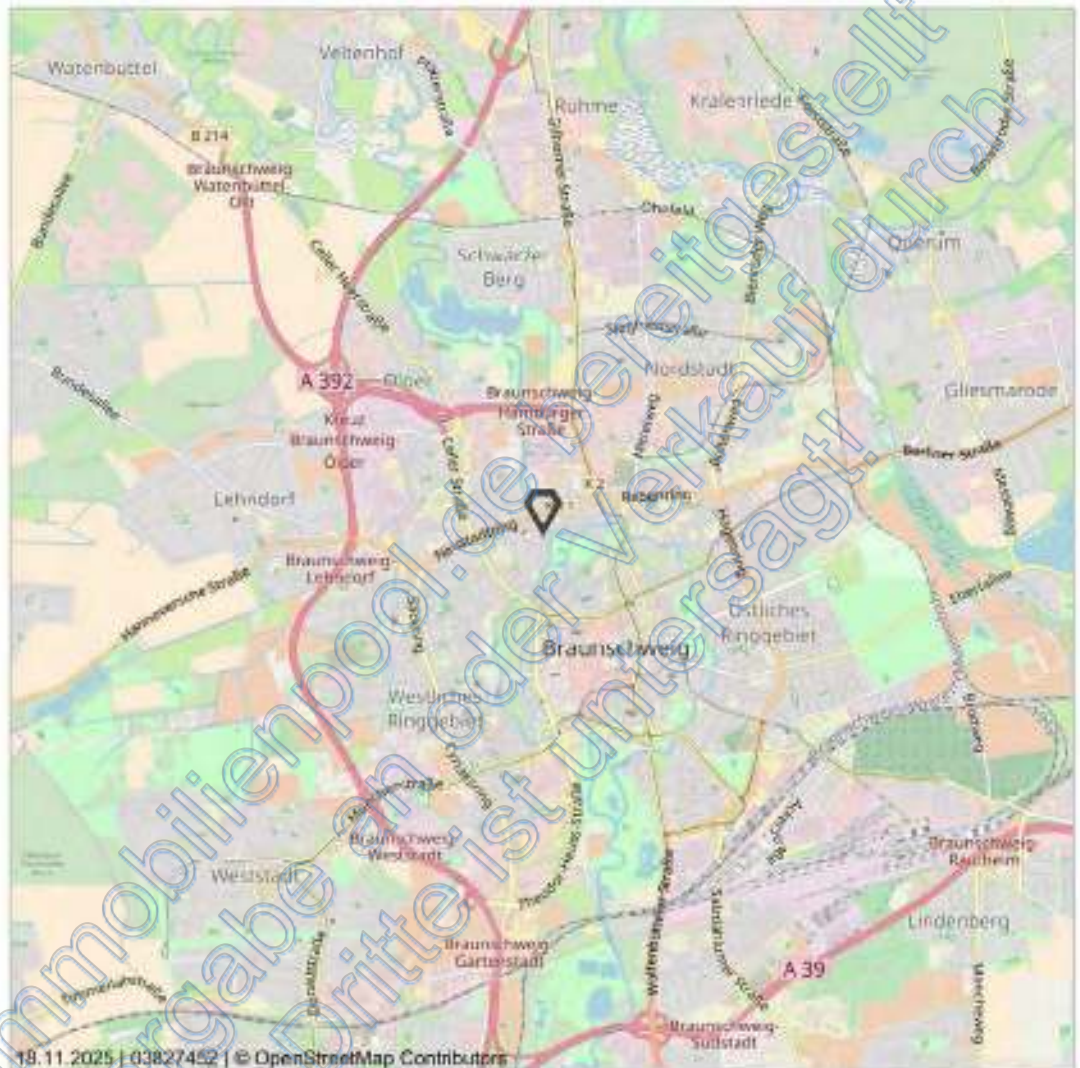
Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

6 Anlagen

6.1 Karten

Regionalkarte on-geo

38114 Braunschweig, Maschstr. 27



18.11.2025 | 03827452 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Bspeldruck): 1:50.000
Ausdehnung: 0.500 m x 0.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen der Bodenstruktur, der Flächennutzung und der überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt ausschließlich für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Die Kartendaten basieren auf den Daten von © OpenStreetMap und stellen gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartennutzer ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) berechtigt und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap, WikiMapia Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03827452 vom 18.11.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025

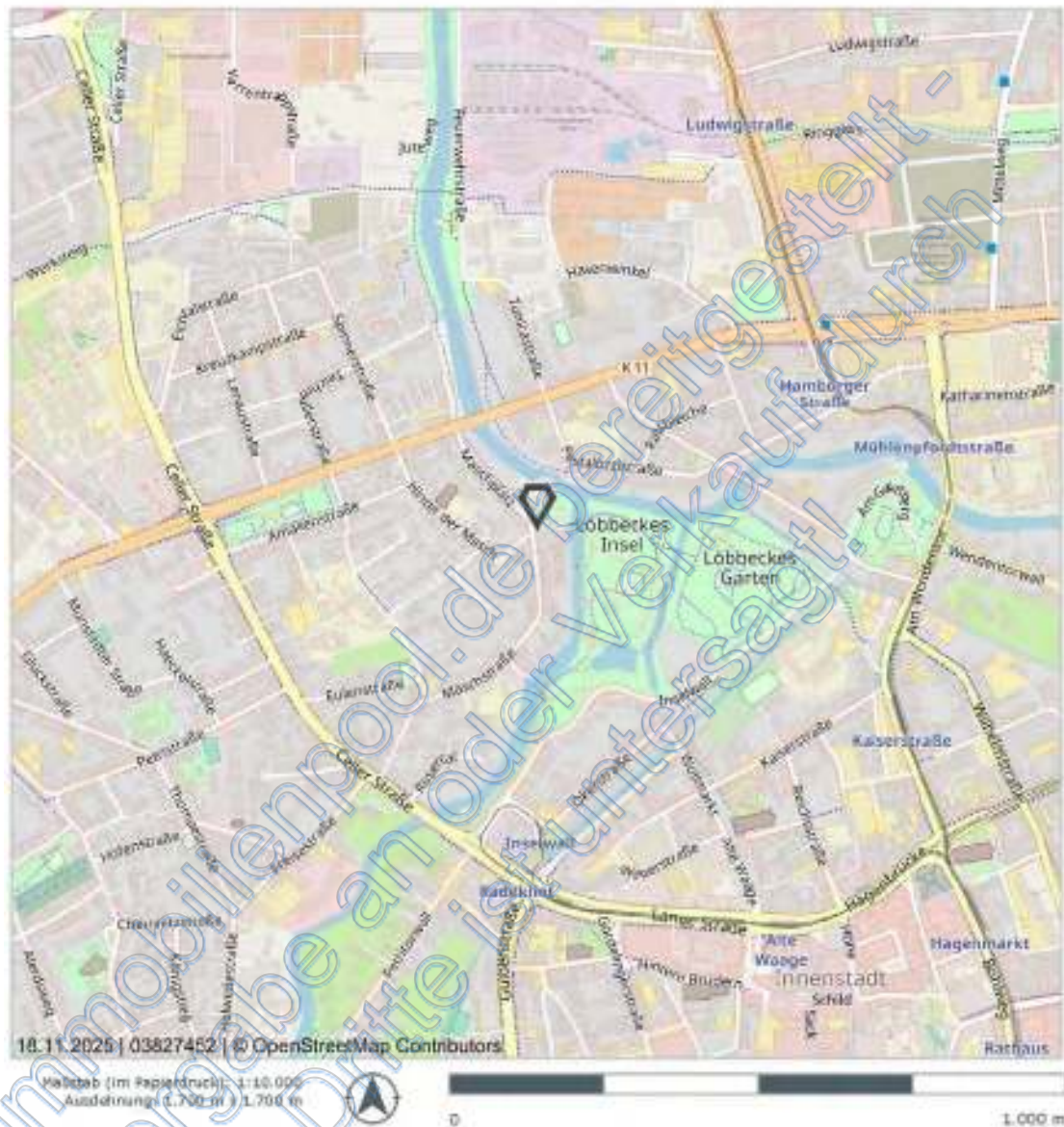
Seite 3

Stadtplan on-geo

38114 Braunschweig, Maschstr. 27



Geoport



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

Datenquelle
 OpenStreetMap, Mitwirkende Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03827452 vom 18.11.2025 auf www.geoport.de, ein Service
 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 Liegenschaftskarte

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

6.1 Bodenrichtwertkarte

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00100221

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 400 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdateil/umretabs/2026/00100221_wgfz.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2026

Bodenrichtwertzone: 00102221

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 550 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdateil/umretabs/2026/00102221_umrechnungstabelle_offen_geschlossen.pdf

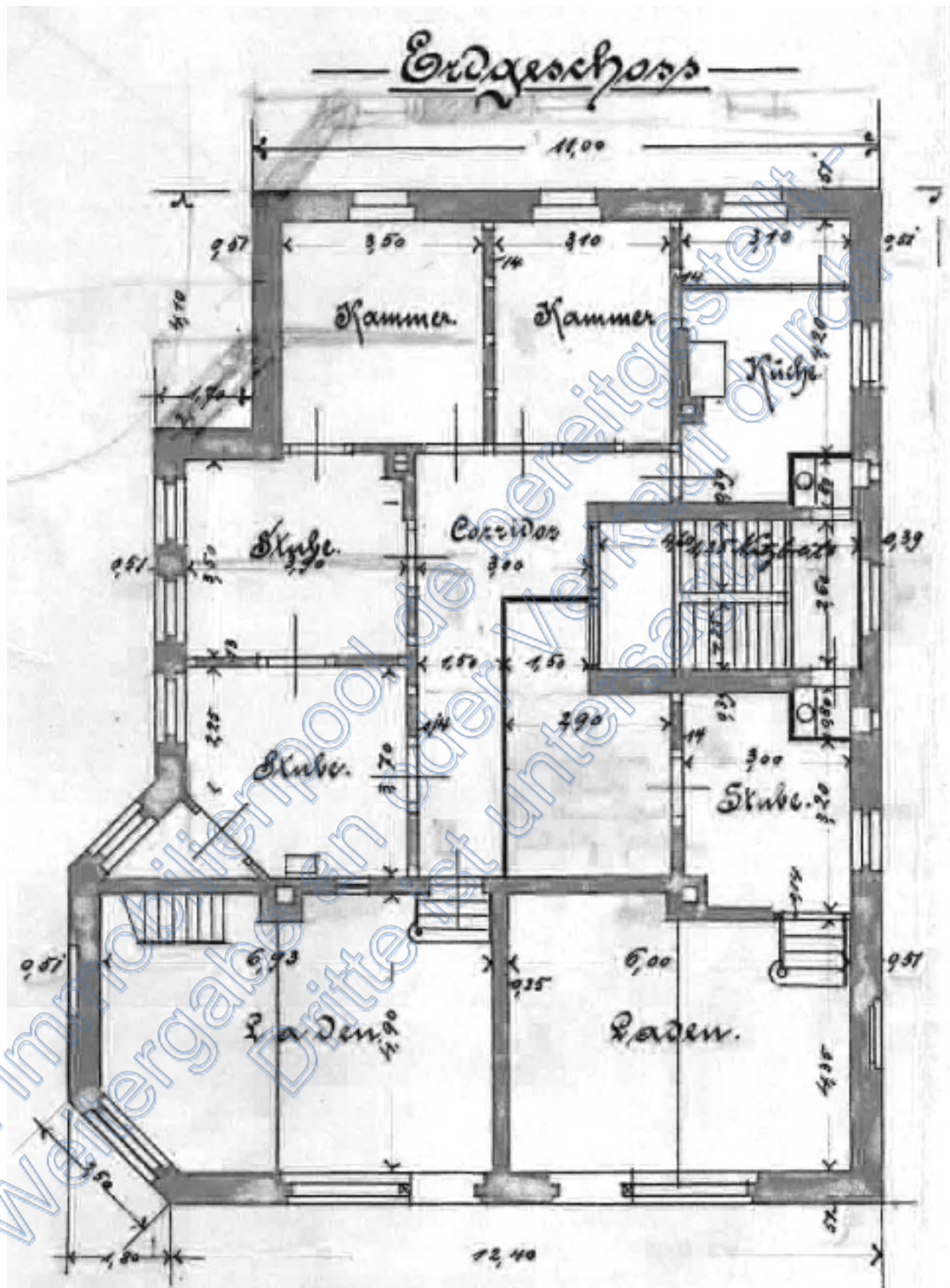
Veröffentlicht am: 01.03.2026

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.272204&lng=10.514974&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-01-01>

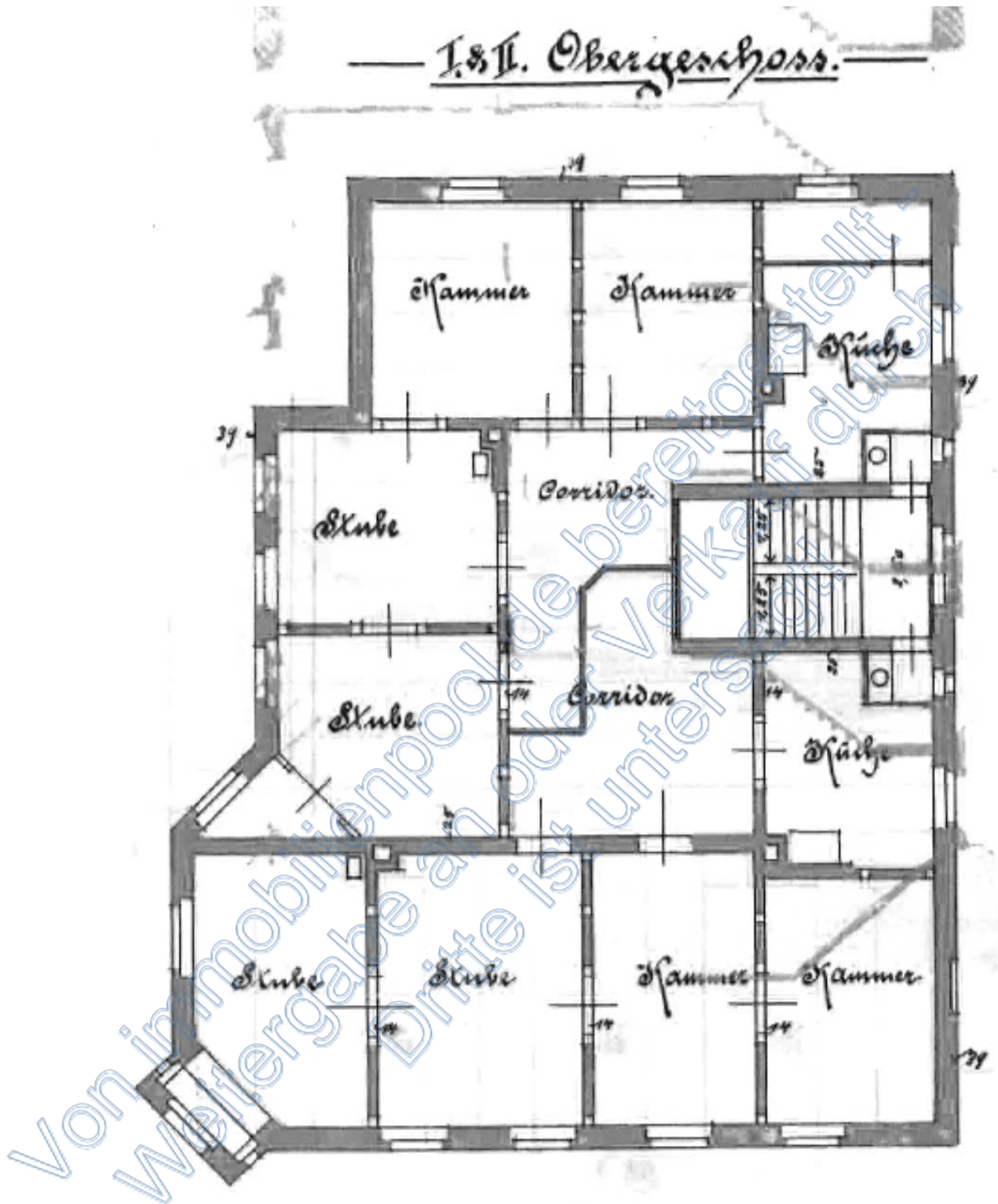
6.2 Planunterlagen



Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898

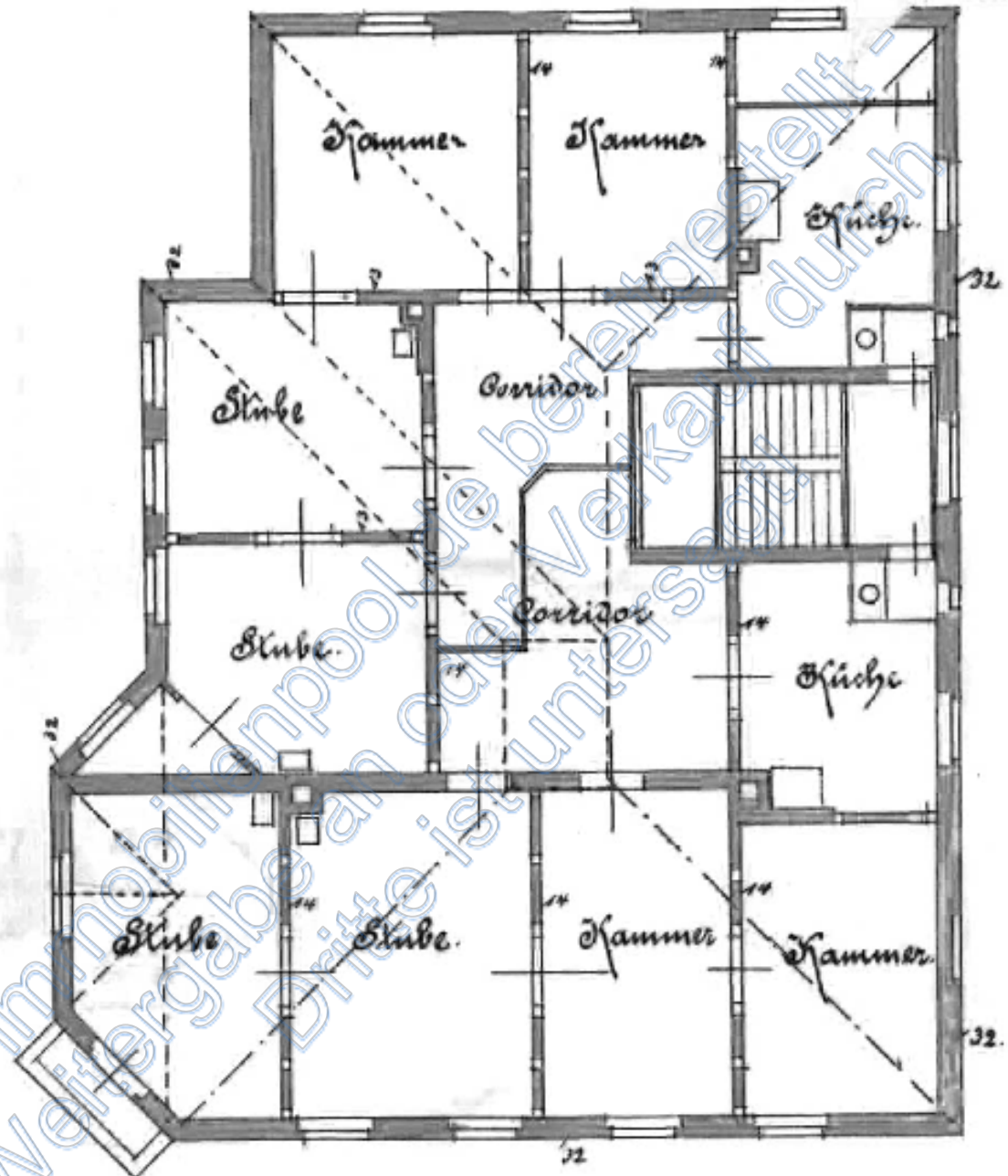
Grundriss Erdgeschoss.

Die Ladenflächen sind so wie gezeichnet nicht mehr vorhanden

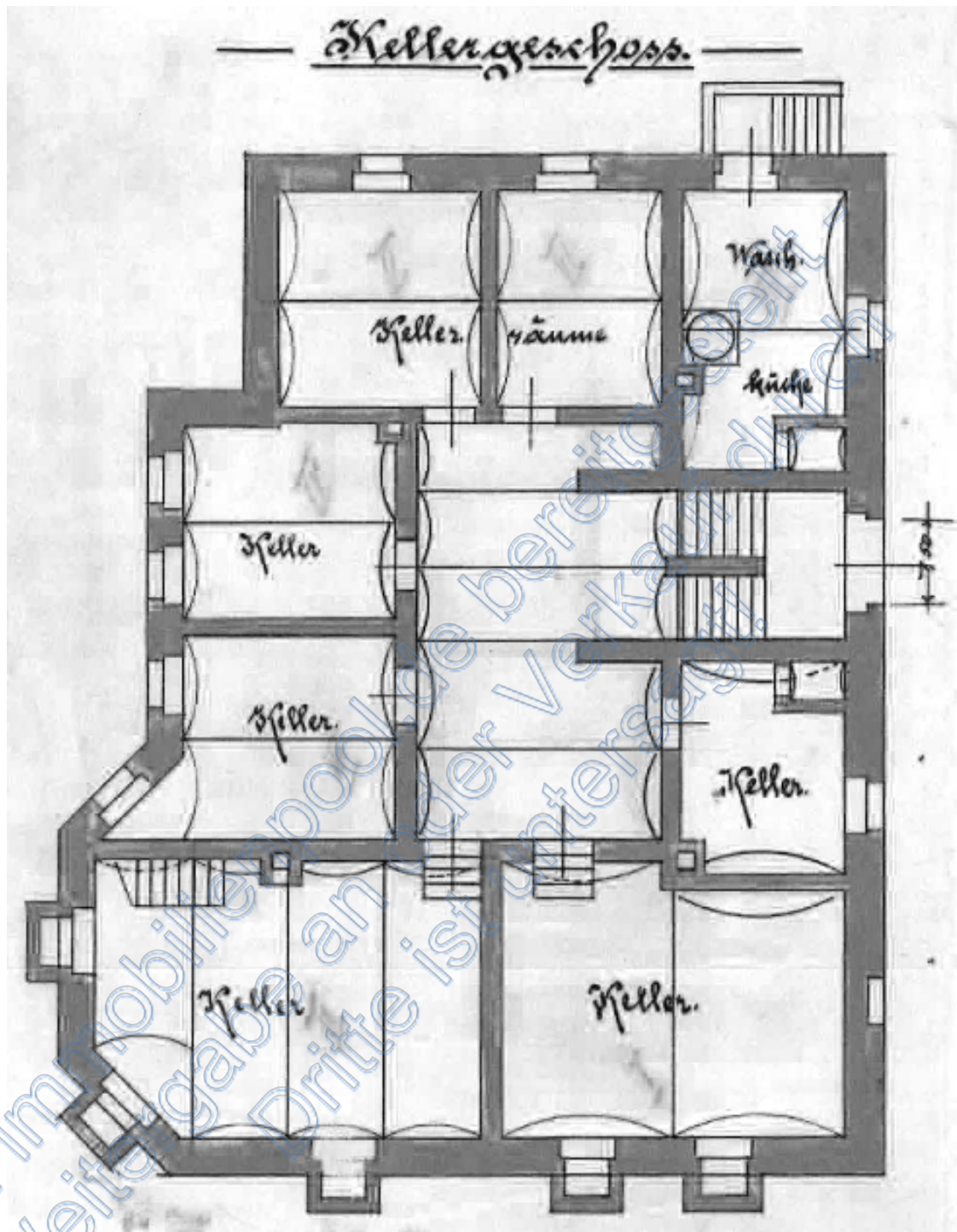


Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898
Grundriss 1. und 2. Obergeschoss.

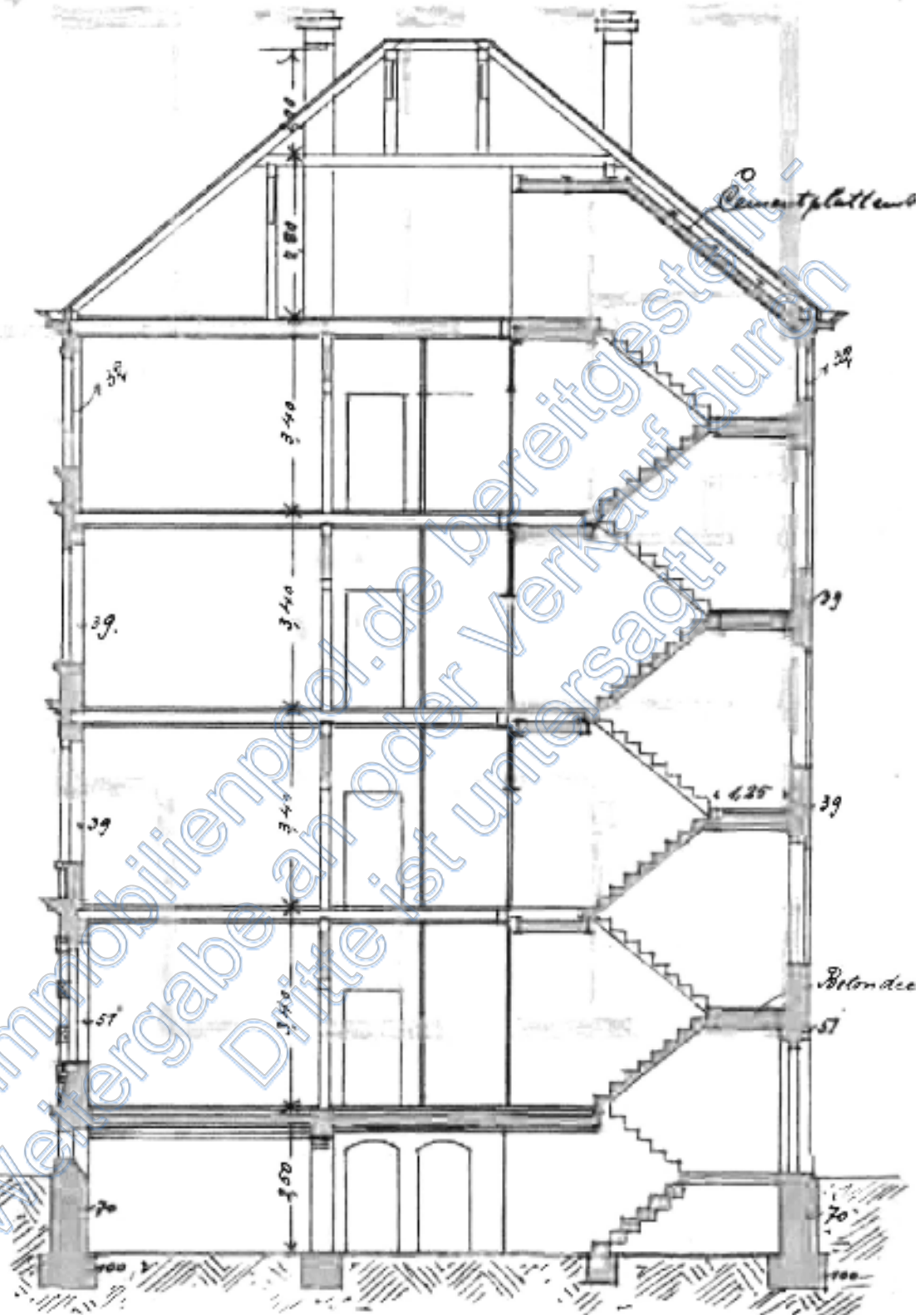
III. Obergeschoss.



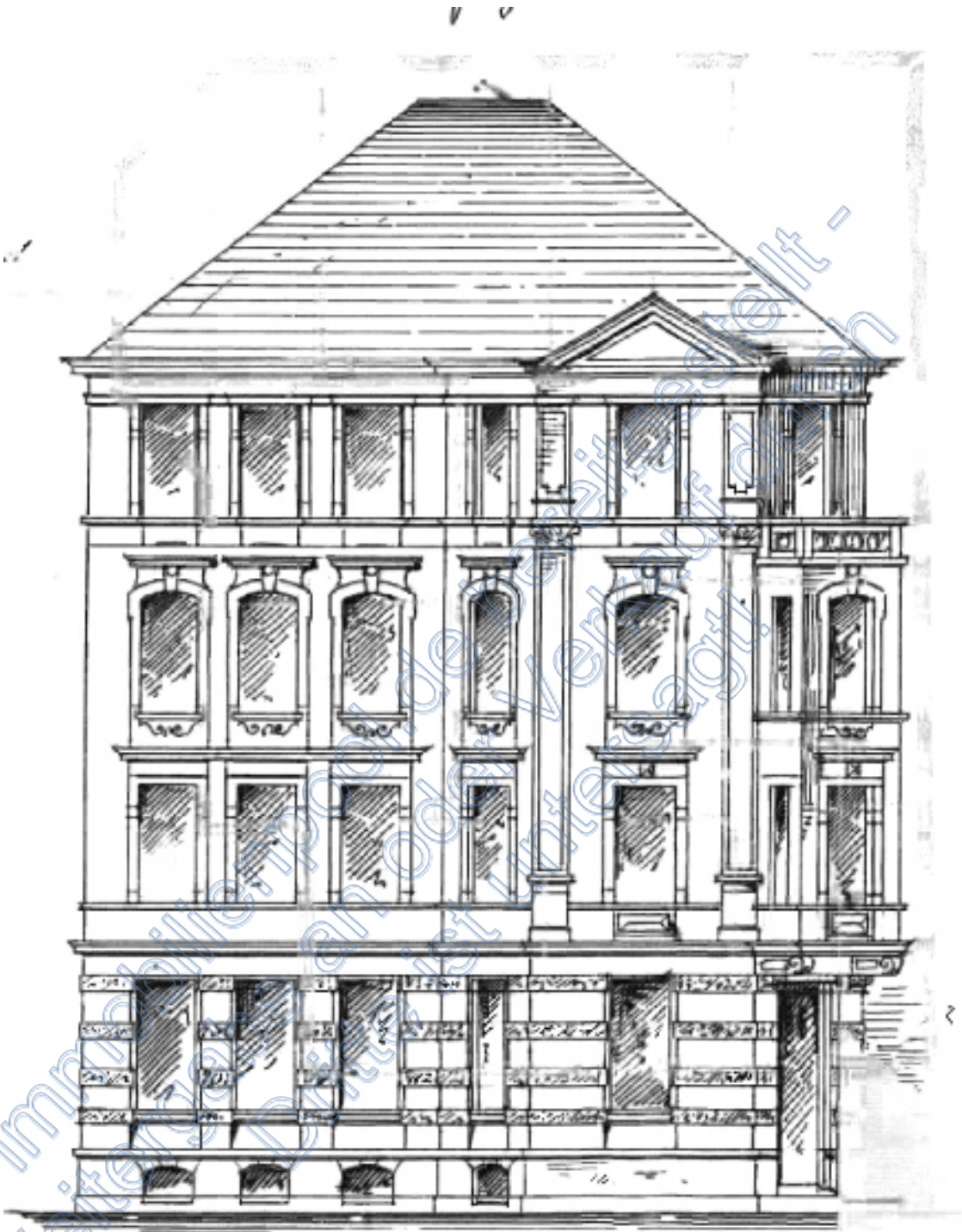
Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898
Grundriss 3. Obergeschoss.



Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898
Grundriss Kellergeschoss.



Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898
Schnitt



**Ausschnitt aus der Baugenehmigung aus 1898
Nordfassade**

6.3 Fotos



Straßenfassade (Westfassade)



Nordfassade



Ostfassade und Südfassade



Treppenhaus



Fahrradkeller



Dachboden