

Kein Original  
Gutachten!

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

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



Gutachten: 2025 – 0309 – 2

24 K 32/25

## GUTACHTEN

über den Marktwert



3-Zimmer Eigentumswohnung  
Dachgeschoss  
Veilchenweg 1, 38108 Braunschweig-Hondelage

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.September 2025 rd.

**90.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten in Blockbauweise auf Eigentumsgrundstück. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen.

Die Gebäude wirken gepflegt und werden regelmäßig instandgehalten, die Wohnung ist augenscheinlich vermietet und konnte innen nicht besichtigt werden.

**Markt-/Verkehrswert**                      **90.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**            **03.09.2025**

Grundbuchdaten            Amtsgericht Braunschweig, Wohnungsgrundbuch Hondelage, Blatt 1123; 2.672/100.000 Miteigentumsanteil Nr. 7, DG links; Gem. Hondelage, Flur 3, Flurstück 131/14; Größe 3.504 m<sup>2</sup>

Eintragungen Abt. II        lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Lage                                Mittlere Wohnlage an Anliegerstraße im Wohngebiet  
Konzeption                      Reihen-Mehrfamilienhaus in Blockbauweise  
Bauweise                        Konventionell, unterkellert, Satteldach, kein Personenaufzug.  
3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, rd. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Nfl. KG unbekannt  
Baujahr                         nach Bauakte 1971  
Ausstattung                    Einfach

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

**Energieausweis**              Ein Energieverbrauchsausweis gem. GEG §§ 79 ff. liegt vor. Das Wohnhaus mit Stufe „D“ entspricht nicht vollständig den heutigen energetischen Anforderungen.

**Mieter**                            Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet, Mietverträge liegen nicht vor.

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

Planungsrecht                Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

**Baubeanstandungen**        es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.

**Baulasten**                      Es sind keine Baulasten eingetragen.

**Altlasten**                        Nach Auskunft der Stadt Braunschweig wird das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis geführt. Es liegen auch keine kampfmittelrelevanten Informationen vor.

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Ausbau.....	8
2.4	Aussenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	11
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.6	sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	12
4	Analyse und Beurteilung.....	13
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	13
4.2	Risikoeinschätzung.....	13
5	Wertermittlung.....	14
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
5.2	Bodenwertermittlung.....	14
5.3	Ertragswertverfahren.....	15
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	18
6.1	Vergleichsdaten.....	18

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 19 - 22  
S. 23 - 25

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Eigentumswohnung Nr. 7, KG-Raum Nr. 7 Dachgeschoss links
Objektadresse	Veilchenweg Nr. 1 (Baublock 1-4) 38108 Braunschweig
Wohnungsgrundbuch von Blatt	Hondelage 1123
2.672 / 100.000 Miteigentumsanteil: Gemarkung	Hondelage
Flur	3
Flurstück, Größe	131/14 , 3.504 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	17.07.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 32/25
Wertermittlungstichtag	03.09.2025 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätstichtag	03.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung	03.09.2025 Nur Außen
Besichtigt	Außen, Flur, Keller, Gemeinschaftsräume
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Wohnungsgrundbuchblatt 1123 v. 27.06.2025, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

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

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

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

---

## 1.4 Vorbemerkungen

### Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

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

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

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

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

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

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

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

---

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Standort

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

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Anliegerstraße im Wohngebiet des nordöstlichen Stadtteil Hon-delage. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung.
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Dibbesdorf und zur A 2.
Erholungsflächen:	Sport, Reiten, Freizeiteinrichtungen in Braunschweig
Straßenausbau:	2-spurig, Straße asphaltiert, beidseitig Fußweg, einseitig beleuchtet, keine öffentlichen Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Mehrgeschossige Blockbebauung

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung über 4 Etagen
Himmelsrichtung:	Nord-Süd Orientierung, Eingang von Norden
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung keine, jedoch temporär Immissionen durch Flugverkehr des nahegelegenen Forschungsflughafen
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, zu Straßen ca. 44m breit, ca. 80m tief
Grundstücksgröße:	3.504 m <sup>2</sup> , nach Osten leicht ansteigend
Baugrund:	soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt, auch liegen keine kampfmittelrelevanten Informationen im Boden vor.

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:	3-Zimmer Eigentumswohnungen, 2-Spänner mit 8 Wohneinheiten, in Reihenblockbauweise mit 4 Blöcken und insgesamt 32 Wohneinheiten
Baujahr:	Nach Bauakte 1971
Wohnung:	Haus 1, Dachgeschoss links, Nr. 7: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	54 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre

## 2.3 Gebäude

Gebäudeart:	3-geschossiges Wohnobjekt mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	Ursprung nach Bauakten 1971 Teilung in Wohnungseigentum 1971
Wohn-/Nutzflächen:	Wohnung Nr. 7, ca. 66 m <sup>2</sup> KG-Raum Nr. 7, Lage und Größe unbekannt
Ausstattung:	baujahresgemäß mittlere Gebäudeausstattung
Modernisierungen:	Fassade, teilweise Fenster, Wohnungstüren; Wohnung Nr. 7 unbekannt

### 2.3.1 Konstruktion

Außenansicht:	umlaufend helle Putzfassade, Sockel abgesetzt
Konstruktionsart:	Mauerwerk, Leca und KS, Stahlbeton
Treppen:	Beton, Stufen und Podest mit Steinzeugbelag
Dachform, -eindeckung:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachpfanne, Gauben/Loggien

## 2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser:	über das öffentliche Netz, Leitungen unter Putz
Elektroinstallation:	teilweise modernisiert, Gegensprechanlage
Heizung/Warmwasser:	über Öl-Zentralheizung, Fabrikat unbekannt WW über Zentralheizung, Heizkörper unbekannt

### 2.4.1 Ausstattung der Räume in der Wohnung

Bodenbeläge:	unbekannt
Wand/Decke:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen:	Wohnungseingangstür Holz mit Stahlzarge, Innentüren unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt, nach Bauakte Wanne, WT, WC
Sonstiges:	der Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz zugeordnet

---

## 2.4 Außenanlagen

Vorgarten:	angelegt und abgegrenzt mit Hecke und Büschen
Innenhof:	Zufahrt über asphaltierte Privatstraße „Veilchenweg“ mit gekennzeichneten Parkbuchten, vorn seitlich offene Müllbox
Bewuchs:	teilweise Baumbestand, sonst Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung:	über niedrigen Holzlatten-Zaun
Bodenbelag:	Zugang Hauseingänge über kleinformatige Betonsteine

## 2.5 Energieausweis

Gebäude:	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz mit einem Endenergieverbrauchs-kennwert von 104,1 kWh/(m <sup>2</sup> a) vom 31.05.2024 liegt vor. Der Energieausweis hat die Stufe "D". Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht vollständig erfüllt werden.
----------	---

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden:	Visuell außen nicht erkennbar, Wohnung unbekannt
Grundrisslösung WE:	Grundriss Bauakte mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG ca. 2,10 m; Wohnung nach Bauakte ca. 2,50 m
Modernisierungen:	Gebäude: zurückliegend, Zeitraum unbekannt Wohnung: unbekannt
Zustand:	Gebäude und Grundstück gepflegt und regelmäßig instandgehalten. Wohnräume unbekannt.

---

## 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungsgrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Hondelage, Blatt 1123  
Ausdruck vom 27.06.2025

Bestandsverzeichnis:

#### Abteilung II, Rechte und Belastungen

Lfd. Nr.: 1 – 4

Gelöscht

Lfd. Nr.: 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 23/25).  
Eingetragen am 27.06.2025

Die Eintragung lfd. Nr. 5 wirkt sich auf den Marktwert nicht aus.

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

### 3.2 Verwaltung, Verträge

Die Wohnung wird bewohnt und augenscheinlich vermietet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Die Wohnungsverwaltung erfolgt über die Eigentümer, das Objekt wird über eine Hausverwaltung verwaltet.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung am 16.03.1971 unter Urk. 337/1971 (Notar , ) nach Wohnungseigentumsgesetz (§ 8 WEG) mit 32 Wohnungen vereinbart.

Der Miteigentumsanteil beträgt im Wohnungsgrundbuch 2.672/100.000-stel gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 im Dachgeschoss links mit 66,01 m<sup>2</sup> für die Wohnung, zzgl. Kellerraum Nr. 7.

#### Anmerkung:

Die Lage und Zuordnung des Kellerraums Nr. 7 ist in den Bauakten nicht verzeichnet und unbekannt.

---

Weiter ist jedem Wohnungseigentum 1 PKW-Einstellplatz zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet, dieser unter der Verpflichtung, seinen PKW nur auf diese vorgesehene Fläche zu stellen. (Anlage Foto S. 24 nach Angabe eines Mitbewohners).

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

- Gewerbliche / berufliche Ausübung und/oder aufstellen von Reklame oder Schildern nur mit Zustimmung des Verwalters.
- Eigene Instandhaltung der Fenster und Wohnungseingangstüren, sofern Schäden/Reparaturen durch unsachgemäße Nutzungen entstanden sind.
- Es sind Benutzungsregeln und eine Hausordnung vereinbart.

Abweichende oder zusätzliche Regelungen bzgl. Instandhaltung an dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum, auch mit Bezug des Austauschs von Fenstern und Wohnungseingangstüren, gehen, nach vorliegenden Beschlüssen der Eigentümerversammlungen, zu Lasten der jeweiligen Wohnungseigentümer.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a. auch Grundstück, Treppenhaus, Flure, Fahrrad- und Waschaum.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Nach vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung 343 €, inkl. einer Instandhaltungsrücklage von 44,60 €. Das entspricht rd. 4.116 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 535 €.

Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage liegt, nach Abrechnung 31.12.2024, insgesamt bei 26.680,14 €. Der Anteil der Wohnung Nr. 7 entspricht daran 714,04 €.

Die jährliche Rückführung zur Gesamtrücklage beträgt 20.000 €.

Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2022-2024 sind, neben kleineren Reparaturen und Instandsetzungen, die Regenwassergrundleitungen erneuert und die Pumpenanlage/Drainageschacht instandgesetzt, sowie Beschlüsse zum Austausch von Fenstern und Wohnungseingangstüren bewilligt.

Zukünftig ist ein Austausch/Erneuerung der Heizungsanlage vorgesehen.

### 3.3 Städtebaurecht

#### Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „HL 29 10 2, Unterer Acker I“ vom 15.10.1968. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Reines Wohngebiet (WR), geschlossene Bauweise (g)
- 3-geschossige Bauweise (III)
- Grundflächenzahl 0,3 (GRZ), Geschossflächenzahl 0,9 (GFZ)
- Vorgabe von umlaufenden Baugrenzen

---

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bau- oder Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Stadt Braunschweig vom 17.09.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Bei dem „Veilchenweg“ handelt es sich um eine Privatstraße mit Anschluss an den „Siekbruch“ als öffentliche Straße.

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig vom 23.09.2025 sind für das Flurstück 131/14 die Erschließungsbeiträge für den „Siekbruch“ als öffentliche Straße erhoben und bezahlt. Straßenausbaubeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz fallen für das Grundstück nicht an. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im gesamten Stadtgebiet für Miet- und Eigentumswohnungen eine stabile Nachfrage. Die Wohnung ist mit 3 Zimmern konzipiert und ein PKW-Einstellplatz der Wohnung zugeordnet.

#### Schwächen

Aufgrund des Forschungsflughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum bestehen temporär Immissionen durch Flugverkehr. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, ein Balkon und Fahrstuhl sind nicht vorhanden. Die Wohnung konnte innen nicht besichtigt werden und ist augenscheinlich vermietet. Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung sind unbekannt.

#### Chancen

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

#### Risiken

Mit aktuell geringen Instandhaltungsrücklagen und einer vorgeplanten Erneuerung der Heizungsanlage, bestehen Risiken durch Erhöhung der Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

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

#### Vermietbarkeit

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

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

#### Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach Kapitalanlagen oder Wohnungen zur Selbstnutzung in vergleichbaren Lagen ist örtlich vorhanden. Die Marktgängigkeit ist, unter Berücksichtigung des Baujahres und einer bestehenden Vermietung, jedoch nur als moderat gegeben einzustufen.

---

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

### 5.2 Bodenwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Ertragswertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig 230 €/m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) 1,0, erschließungsbeitragsfrei (ebf), Erhebungsstichtag 01.01.2025. Der Wert ist noch aktuell, eine weitere zeitlichen Wertanpassung ist nicht vorzunehmen.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung werden durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Braunschweig erfasst, die sich nicht auf die baurechtliche, sondern auf die wertrelevante GFZ (nach Bodenrichtwertverlass) beziehen (Umrechnungstabelle 0012002, Stadt Braunschweig). Diese beläuft sich im vorliegenden Fall auf die bebaute Fläche (GRZ) von 818,77 x 3,75 Geschosse / 3.504 m<sup>2</sup> Grundstück => rd. 0,90, was zu einem Umrechnungskoeffizienten von 0,96 führt.

Berechnung Bodenrichtwert (wGFZ 1,0 = 1,00):

$$230 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \text{ (wGFZ)} / 1,00 \text{ (wGFZ)} = 220,80 \text{ €} = \text{rd. } 220 \text{ €/m}^2$$

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

$$\text{Flurstück 131/14: } 220 \text{ €/m}^2 \times 3.504 \text{ m}^2 = 770.880 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$$2.672 / 100.000\text{-stel} = 770.880 / 100.000 \times 2.672 = 20.597,91 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20.598 \text{ € Miteigentumsanteil}$$

---

## 5.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

### 5.3.1 Erzielte Mieten, Marktmieten und marktüblicher Mietansatz

Das Objekt ist bewohnt und augenscheinlich vermietet, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel 2025 der Stadt Braunschweig) für eine vergleichbare Wohnung (Bestand), 3 Zimmer mit rd. 66 m<sup>2</sup> - Wohnfläche, Veilchenweg, liegt bei 6,15 €/m<sup>2</sup>.

PKW-Parkflächen sind im öffentlichen Bereich nicht vorgesehen, zeitweise ist auch mit Parkdruck zu rechnen. Der Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz zugeordnet. Ein übliche Mietansatz liegt, je nach Lage und Parkdruck, monatlich innerhalb der Spanne 40 € – 60 €, in besonderen Fällen auch bei 100 €.

Der Ansatz für die Wohnung erfolgt mit 6,15 €/m<sup>2</sup>, der PKW-Stellplatz mit dem mittleren Wert von 50 €/Monat.

### 5.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

### 5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für das gesamte Stadtgebiet mit 1,2 %. Der durchschnittliche Liegenschaftszins bezieht sich auf 200 ausgewertete Kauffälle mit Schwerpunkt Baujahr 1978 und 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnanlage befindet sich, mit dem vorgefundenen Gesamtzustand, gegenüber vergleichbaren Objekten auch innerhalb dieses Durchschnitts. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,2 % ist daher vertretbar und angemessen.

---

#### 5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes. Das Gebäude stammt aus dem Ursprung 1971. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer noch 16 Jahre.

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

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

#### 5.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Marktanpassung

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

Das Objekt konnte in den Wohnräumen und Kellerraum nicht besichtigt werden. Augenscheinlich sind zudem die Wohnräume vermietet.

Für das Objekt bestehen damit zum einen Risiken durch eine fehlende Innenbesichtigung, mit Bezug zu Ausstattung und Zustand, zum anderen durch eine mögliche Vermietung, die eine schnelle Eigennutzung ausschließen und damit die Käufergruppe entsprechend einschränkt.

Es werden für die fehlende Innenbesichtigung von dem üblichen Marktwert ein Risikoabschlag mit - 10 % und weitere - 5 % für die Risiken einer bestehenden Vermietung in Abzug gebracht. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug mit insgesamt - 15 % des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

Rohertrag				
Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 7	66,0 m <sup>2</sup>	6,15 €/m <sup>2</sup>	406 €	4.872 €
PKW-Einstellplatz	1 VE	50,00€	50 €	600 €
			Gesamt	5.472 €

#### Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	335 €/VE	x	1 VE =	335 €
Verwaltung EP	30 €/VE	x	1 VE =	30 €
Instandhaltung Wohnen	13,00 €/m <sup>2</sup>	x	66 m <sup>2</sup> =	858 €
Instandhaltung EP	40 €/VE	x	1 VE =	40 €
Mietausfall	5.472 €	x	2 % =	109 €
				1.372 €
				25,1 % vom Jahresrohertrag

#### Ertragswert Stichtag 03. September 2025

1.	Rohertrag			5.472 €
2.	Bewirtschaftungskosten	25,1 %	-	<u>1.372 €</u>
3.	Reinertrag			4.100 €
4.	Bodenwertanteil	20.598 €		
5.	Liegenschaftszinssatz	1,2 %		
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag			<u>- 247 €</u>
7.	Ertrag der baulichen Anlagen			3.853 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre		
9.	Liegenschaftszinssatz	1,2 %		
10.	Kapitalisierungsfaktor (3.853 x 21,49)	21,49		
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen			82.800 €
12.	Bodenwert		+	<u>20.598 €</u>
13.	vorläufiger Ertragswert			103.398 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	<u>15.509 €</u>
15.	Ertragswert			88.189 €
				rd. <u>90.000 €</u>

---

## 6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der Ertragswert wird mit rd. 90.000 € ermittelt.

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

Der Marktwert für das Objekt, Wohnung Nr. 7, Dachgeschoss links, Veilchenweg 1, 38108 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03. September 2025

90.000 €

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, vergleichbare 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen innerhalb einer Spanne zwischen 1.500 €/m<sup>2</sup> bis 2.300 €/m<sup>2</sup>. Die Angebote sind sofort verfügbar und weichen zudem im Baujahr und dem Modernisierungsgrad ab. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Braunschweig mit vergleichbarem Bodenrichtwert, Baujahr und Wohnfläche mit rd. 1.730 €/m<sup>2</sup>. Übertragen auf das Bewertungsobjekt ergeben sich rd. 114.000 € (1.730 x 66).

Weiter veröffentlicht der Gutachterausschuss Braunschweig durchschnittlichen Rohertragsfaktor von 18,1 - 19,1 innerhalb der Spanne des 14,0 – 26,7-fachen.

Der ermittelte marktübliche Marktwert beträgt rd. 105.000 €. Das entspricht dem 19,2-fachen des Rohertrags (105.000 € ./ 5.472 €) und liegt leicht oberhalb des Durchschnitts. Die Abweichung ist auch mit dem vorgefundenen Gesamtzustand der Wohnanlage begründet.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 30.10.2025

---

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

## Lage und Standort



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

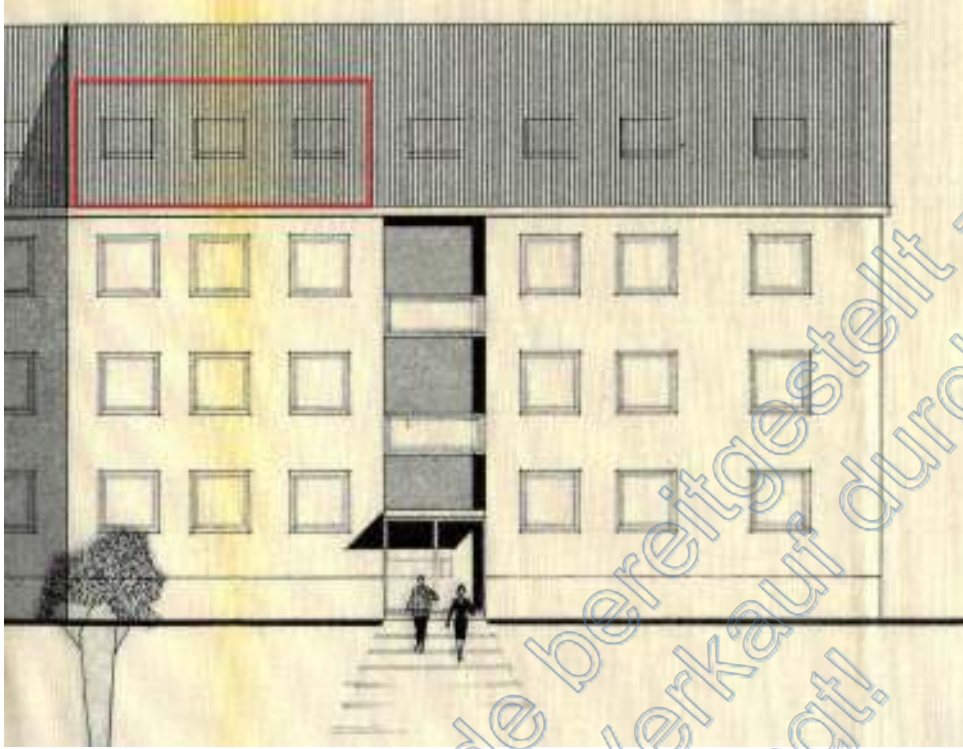
## Grundstück



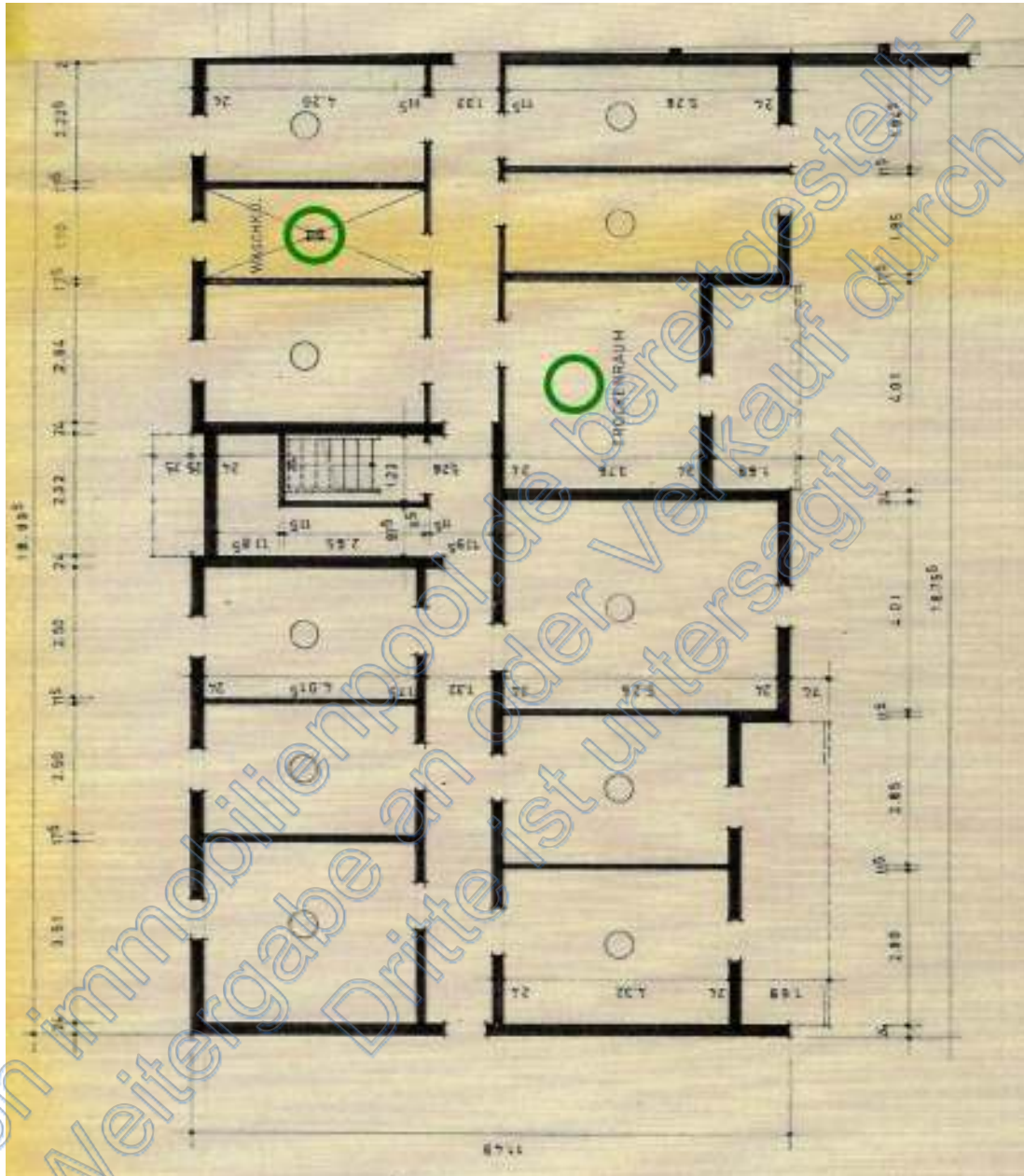
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025 -nicht maßstabgerecht- (www.gli.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de )







Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt Grundriss DG links ( roter Pfeil WE 7)  
-nicht maßstabgerecht-



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig; Grundriss KG (grün Gemeinschaftsräume)  
Lage des KG Raum Nr. 7 nicht bekannt. (GR nicht maßstabgerecht)

---

Zufahrt über Siekbruch



Veilchenweg 1-4



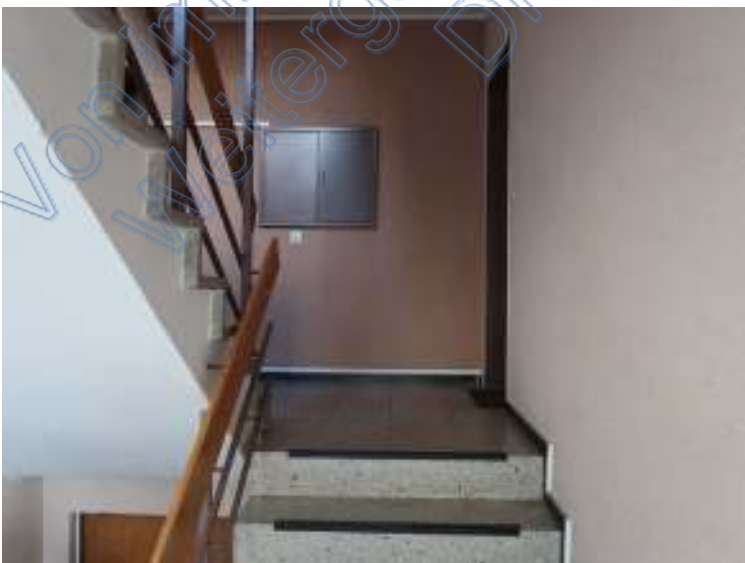
Zufahrt 1-4, links PKW-Einstellplätze



PKW-Stellplatz zu WE Nr. 7



Hauseingang Veilchenweg 1



Flur Haus Nr. 1 beispielhaft



Wohnungseingang WE Nr. 7 links



Keller beispielhaft



Flur / Keller beispielhaft