

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: 2023 - 1503

24 K 43/22

GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Garage auf Erbbaugrundstück
Kleiner Mooranger 47, 38108 Braunschweig-Dibbesdorf

Der Marktwert des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.März 2023 rd.

20.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Einfamilien-Holzständerhaus, nicht unterkellert, mit nebenstehender Garage auf Erbbaugrundstück mit einer Restlaufzeit von 37 Jahren.

Das Grundstück und Gebäude befinden sich in einem desolaten Gesamtzustand.

Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag	15. März 2023
Qualitätstichtag	15. März 2023
Baujahr Wohnhaus	1963
Garage	1966
Bauweise	Holztafel, Sattel-/Flachdach
Zimmer	5
Wohnfläche (nach Bauakte)	ca. 94 m ²
Nutzfläche Garage	ca. 18 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	14 Jahre
Instandsetzungskosten	ohne Ansatz
Erbbaugrundstücksfläche Gesamt	730 m ²
Bodenwertanteil, unbelastet 270 €/m ² , ebf	197.100 €
marktkonformer Sachwert <u>lastenfrei</u> (Volleigentum), bezugsfrei	rd. 200.000 €
Erbbaurecht Ablauf	03.01.2060
Restlaufzeit	37 Jahre
erzielbarer Erbbauzins zum Stichtag (jährlich)	6.424 €

Marktwert des Erbbaurechts

Marktwert	20.000 €
-----------	----------

Belastungen in Abteilung II

- lfd. Nr. 1 Erbbauzins
- lfd. Nr. 2 Sicherung Erbbauzinsneufestsetzung
- lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht
- lfd. Nr. 4 gelöscht
- lfd. Nr. 5 Insolvenzvermerk
- lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk

Wert der Belastung

- ohne Wertansatz
- ohne Wertansatz
- ohne Wertansatz
- ohne Wertansatz
- ohne Wertansatz
- ohne Wertansatz

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Weitere geforderte Angaben.....	5
1.4	Herangezogene Unterlagen.....	6
1.5	Vorbemerkungen.....	7
2	Objektbeschreibung.....	8
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	8
2.2	Baubeschreibung.....	9
2.3	Nebengebäude.....	10
2.4	Außenanlage.....	10
2.5	Energieausweis.....	10
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	10
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	11
3.1	Grundbuch.....	11
3.2	Verwaltung, Mietverträge, Erbbaurechtsvertrag.....	12
3.3	Städtebaurecht.....	13
3.4	Baulasten, Grenzverhältnisse.....	13
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	13
3.6	Denkmalschutz, sonstige Gegebenheiten.....	13
4	Analyse und Beurteilung.....	14
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	14
4.2	Risikoeinschätzung.....	14
5	Wertermittlung.....	15
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
5.2	Bodenwertermittlung.....	15
5.3	Sachwertverfahren.....	16
5.4	Berechnungen.....	18
5.5	Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts.....	20
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	21

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 22 - 25
S. 26 - 31

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage auf Erbbaugrundstück
Objektadresse	Kleiner Mooranger 47 38108 Braunschweig-Dibbesdorf
Erbbaugrundbuch Blatt	Dibbesdorf 327
Gemarkung	Dibbesdorf
Flur	2
Flurstück, Größe	47/23 , 730 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	16.02.2023
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Erbbaurechts
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 43/22
Wertermittlungstichtag	15.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	15.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung	15.03.2023
Besichtigt	Innen und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Herr XXX (dem Gericht bekannt)

1.3 Weitere geforderte Angaben

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden, die Beiträge im Sinne des § 57c ZVG geleistet haben und wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, bitte geben Sie auch Name und Anschrift des Mieters/Pächters an, sowie die Höhe des Hausgeldes.
- Das Gebäude wird durch den Eigentümer bewohnt und durch den Eigentümer, im Rahmen einer Betreuung, verwaltet (Amtsgericht BS, Az. 32 XVII 249/18).
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- Nein.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?
- Nein.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- Nein, es besteht visuell kein Verdacht auf Hausschwamm, ist aber aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht ganz auszuschließen.
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- Aus den Bauakten und nach Auskunft des zuständigen Bauamts gehen keine weiteren baubehördlichen Beanstandungen hervor.
 - Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es liegt keine Eintragung vor.
- f) liegt ein Energiepass vor?
- Nein, ein Energieausweis (EnEV) liegt nicht vor.
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?
- Das Flurstück wird nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) geführt.
 - Es besteht lt. Auskunft der Stadt Braunschweig besteht auch kein Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Grundbuchblatt 237,
Bestandsverzeichnis und Abt. II vom 14.11.2022

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Einsicht in das Erbbaugrundbuch
- Einsicht in die Grundakte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Einsicht in die Bauakte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Grundstücksmarktbericht 2023 GAA Braunschweig
- Immobilienpreisspiegel 2022, IVD-Nord

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig 2022
- Berechnung des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode des „Münchner Verfahrens“ (Methode Werth)

1.5 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

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

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

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

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

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

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

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl: Braunschweig ist Oberzentrum und Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit insgesamt rd. 250.000 Einwohner.

Wirtschaft / Infrastruktur: Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Mittlere Wohnlage im nordöstlichen Stadtteil Dibbesdorf.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr zur A2 und Innenstadt.

Erholungsflächen: umliegender Wald, Wiesen, Freizeiteinrichtungen Braunschweig.

Straßenausbau: Straße gepflastert, einseitig beleuchtet, als Stichstraße mit geringen Wendemöglichkeiten.

Nutzung der Straße: Wohnbebauung, verkehrsberuhigt als 30 km/h Zone.

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung

Himmelsrichtung: Süd-Ost Orientierung, Zugang von Norden

Immissionen: Zur Ortsbesichtigung keine

Zuschnitt: trapezförmig, zur Straße ca. 21 m breit, ca. 35 m tief

Grundstücksgröße: 730 m², eben

Baugrund: soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis geführt. Nach Hinweisen der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umweltschutz liegen im Gebiet des Bewertungsobjekts auch keine kampfmittelrelevanten Informationen 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:	Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd- und Dachgeschoss ausgebaut, mit nebenstehender Garage
Baujahr:	Wohnhaus 1963, Garage 1966 (nach Bauakte)
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	14 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Modell GAA

2.2.1 Rohbau

Gründung:	nach Bauakte Beton
Außenwände:	Holz-Tafelbauweise mit sichtbarer Holzverschalung und Platten
Decken:	Balkenlage mit Zwischendecke
Dach:	Satteldach als Sparrendach, Holzdachstuhl, Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Betonstein auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	Holz, einfachverglast, baujahresgemäß
Türen:	Einfache Holztüren mit Holzzargen, baujahresgemäß
Hauseingangstür:	Holz mit Glaseinsatz
Nebeneingangstür:	Küche, wie Hauseingangstür
Treppen:	EG-DG geschlossene Holzterrasse, Dachboden nicht begehbar

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung vorhanden
Heizung/Warmwasser:	über elektrische Lüfter und Radiatoren

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	PVC und Textil, Hobeldielen
Innenwände:	Holzwandtafeln, Weich- und Hartfaserplatten
Decken:	Tapete, Holzverschalung
Elektroausstattung:	baujahresgemäß
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: Eckwanne, Waschtisch, Stand-WC, einfacher Standard DG: Rohinstallation, zum Ausbau vorbereitet
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Überdachter Eingang mit Veranda

2.3 Nebengebäude

Garage: Grenzbaut, nach Bauakte 3,30 m x 6,50 m, Flachdach mit Ytong-Fertigdecke, Stahltor, Ausgang nach hinten (nur außen besichtigt)

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: Rasen, mit Moos überwachsen
Bewuchs: Nadelbäume, Büsche, Sträucher, Wildwuchs
Einfriedung: 3 Seiten Maschendraht, zur Straße offen
Bodenbelag: Zufahrt und Zugang mit unterschiedlichen Materialien befestigt

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Kein Energieausweis,
heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel/Schäden: Das Objekt ist nicht mehr bewohnbar.
Es besteht ein desolater Gesamtzustand mit wirtschaftlicher Überalterung sämtlicher Bauteile und technischen Ausstattungen, sowie aufsteigende Feuchtigkeit an Innenwänden, als auch eintretende Feuchtigkeit am Giebel Süd-West durch Schäden an der Bedachung.
Lokaler Schimmelpilzbefall mit Zersetzungen als Folgeschäden an den Holzwandtafeln ist nicht auszuschließen.
Im Gebäude befinden sich zusätzlich auch Reststoffe, Hausrat und Sperrmüll.
Grundrisslösung: Grundriss, Belichtung und Querlüftung durchschnittlich
Lichte Höhen: EG ca. 2,50, DG ca. 2,30 m
Modernisierungen: Keine
Zustand: Kernsanierung erforderlich

► Die Schäden sind sehr umfangreich und haben auch statische Relevanzen. Zur Sicherung und vor vermögenswirksamen Dispositionen ist daher eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Erbbaugrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Dibbesdorf, Blatt 327
Auszug vom 14.11.2022, Bestandsverzeichnis und Abt. II

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1 Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch Dibbesdorf
Blatt 323 unter Nr. 4 in Abt. II, Nr. 7 für die Dauer von
99 Jahren ab Eintragung.
zu Nr. 1 Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und
Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des
Grundstückeigentümers.
Eingetragen am 02.01.1962

Abteilung II

Rechte, Belastungen: Lfd. Nr. 1 Erbbauzins von 182,50 DM vom 01.07.1961 für den
jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Dibbes-
dorf Band 7, Blatt 323 unter Nr. 4 des Bestands-
verzeichnis eingetragene Grundstück.
Eingetragen am 02.01.1962.
Lfd. Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf ander-
weitige Festsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen
Eigentümer des in Band 7 Blatt 323 unter Nr. 4 des
Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstücks.
Eingetragen am 02.01.1962.
Lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen
Eigentümer des in Band 7 Blatt 323 unter Nr. 4 einge-
tragenen Grundstücks.
Eingetragen am 02.01.1962.
Lfd. Nr. 4 -gelöscht-
Lfd. Nr. 5 Über das Vermögen des Eigentümers ist am 11.02.2021
das Insolvenzverfahren eröffnet worden
(272 IK 430/20 c). Eingetragen am 18.02.2021.
Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden
(24 K 43/22). Eingetragen am 14.11.2022.

Die Eintragungen mit Bezug zum Erbbaurecht, Erbbauzins und Erbbauzinserhöhungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die Eintragungen Lfd. Nr. 4 - 6 können für den Zweck der Wertermittlung als wertneutral eingestuft werden.

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

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2.1 Verwaltung, Mietverträge

Das Objekt wird durch den Eigentümer bewohnt. Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer und die Betreuerin Frau XXX (dem Gericht bekannt) (Amtsgericht BS, Az. 32 XVII 249/18).

Mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.2.2 Erbbaurechtsvertrag

Das Erbbaurecht wird durch den Eigentümer, Herr XXX (dem Gericht bekannt) als Berechtigten ausgeübt.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde für das Grundstück mit Bewilligung vom 03.10.1961 (Urk. 249/61, Notar Dr. jur. BS), ab Eintragung im Grundbuch für die Dauer von 99 Jahren (Ablauf zum 03.01.2060) vereinbart. Unter anderem enthält der Vertrag folgende Inhalte:

- § 2: Die Gebäude dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

- § 6: Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die errichteten Gebäude und Anlagen gegen Zahlung von 2/3 des Wertes, was sie dann haben, in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Wert wird durch 3 Sachverständige (§ 5) bei Nichteinigung ermittelt.

- § 8: Zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts, mit Ausnahme der Vererbung, bedarf es der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das gleiche gilt für jede Belastung des Erbbaurechts.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich eine hypothekarische Belastung des Erbbaurechts mit den üblichen Zinssätzen bis 2/3 des gemeinen Wertes zuzustimmen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich bei einer Veräußerung oder Belastung dem anderen Vertragsteil aufzuerlegen, einer Neufestsetzung des Erbbauzinses zuzustimmen.

- § 9: Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten innerhalb der Laufzeit des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem mit Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

- § 10: Der Grundstückseigentümer hat ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbau-recht.

- § 4: Der Erbbauzins wird ab 01.07.1961 mit jährlich 182,50 DM, zahlbar je zur Hälfte, am 01.10. und 01.04., jedes Jahres fällig.

- § 5: Alle 5 Jahre, ab 01.07.1966 wird für die folgenden Jahre, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem Anlass, der Erbbauzins erneut den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend festgesetzt. Falls eine gütliche Einigung hierüber nicht zu erzielen ist, haben drei Sachverständige zu entscheiden.

Als Bemessungsgrundlage dient der jeweilige gemeine Grundstückswert. Der jährliche Erbbauzins darf nicht unter 4 % dieses Wertes sinken.

Der bisher im Erbbaugrundbuch, Blatt 327 eingetragene und gesicherte Erbbauzins zum 01.07.1961 entspricht 95,87 € jährlich (187,50 ./ 1,95583). Der aktuell vereinbarte und gezahlte Erbbauzins ist nicht bekannt.

Es wird daher der vertraglich vereinbarte Mindestzins von 4 % unterstellt und in Ansatz gebracht. Die letzte Anpassung (Zeitraum 5 Jahre) findet damit stichtagsbezogen zum 01.07.2021 statt.

Zu diesem Zeitpunkt wird der örtliche Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser, durch den Gutachterausschuss Braunschweig, mit 220 €/m², erschließungsbeitragsfrei (ebf) veröffentlicht und als gemeiner Wert mit anteilig 4 % für die weiteren Berechnungen in Ansatz gebracht.

Rechnung: Grundstück 730 m² x 220 €/m² = 160.600 € x 4 % = 6.424 € jährlich

3.3 Städtebaurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "DI 21, Auf dem kleinen Mooranger III" von 1961. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- I- geschossig (I)
- Baulinie vorn, Baugrenze hinten

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag in kein 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 Braunschweig vom 16.03.2023 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft des Stadt Braunschweig ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht im gesamten Stadtgebiet mit jährlich durchschnittlich 550 weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin eine stabile Nachfrage.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Dibbesdorf, in einem ruhigen Wohngebiet. Die Lage, Grundstücks- und Wohnraumgröße eignet sich für Familien.

Schwächen

Das Objekt befindet sich zudem in einem desolaten Gesamtzustand. Es bestehen Undichtigkeiten an Dach und Holzständerwerk. Die technischen Anlagen, Ausstattungen und Bauteile sind wirtschaftlich überaltert. Um das Objekt in einen bewohnbaren Zustand zu bringen, ist eine durchgreifende Kernsanierung erforderlich.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage, mit entsprechender Infrastruktur und Nachfrage nach Wohnraum, ist ein Verkauf noch gegeben. Auch ist ein Rückbau mit anschließender Neubebauung denkbar.

Risiken

Die Besichtigung fand ohne Öffnung von Bauteilen statt. Eine Kernsanierung kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten den anschließenden Gebäudewert übersteigen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Grundstück ist für Wohnzwecke vorgesehen. Es ist aufgrund der Lage auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Stadtlage und Grundstücksgröße kann, bei ordnungsgemäßigem Zustand, von einem moderaten Mietniveau mit einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden.

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist aufgrund Lage, Gesamtzustand und Restdauer des Erbbaurechts als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig sind für das Bewertungsobjekt keine vergleichbaren und ausreichenden Anzahlen von Kauffällen an Erbbaugrundstücken ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienwohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert (§ 35, ImmoWertV, 2021) und das Erbbaurecht aus der Methode Werth (§ 50, ImmoWertV, 2021) abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Die Bodenwertermittlung ist verfahrenstechnisch für die Sachwertermittlung erforderlich. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses Braunschweig, Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser), erschließungsbeitragsfrei (ebf) 270 €/m², Erhebungsstichtag 01.01.2023.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein.

Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen, da der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aktuell ist.

Berechnung Bodenrichtwert

$$\text{Bodenwert Flurstück 47/23: } 730 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 = 197.100 \text{ €}$$

5.3 Sachwertverfahren

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

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

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.
(1-2 Familienhäuser, freistehend, GAA Braunschweig).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von rd. 835 €/m² (Standard 1.21).

Baupreisindex (BPI)

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in der NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010.

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2010, Wohngebäude vom 4. Quartal 2022 mit 171,8 verwendet.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierung wird das Modell des Gutachterausschusses Braunschweig mit herangezogen. Hieraus ergibt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 0 Punkten (nicht modernisiert) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 14 Jahren. Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2023 + 14 - 70) = 1967$.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird, entsprechend der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, abweichend pauschal mit 3.000 € für verbleibende Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung angesetzt und der wirtschaftliche Restwert der Garage mit 2.000 € berücksichtigt.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs-Zu/Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu/Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit der Bodenrichtwerthöhe, Wohnfläche, Restnutzungsdauer und Standardstufe. Die veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Stand 7/2022 und sind aktuell. Eine weitere zeitliche Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Für das Objekt mit einem Sachwert von rd. 242.000 € beträgt hier der Anpassungsabschlag lagebezogen 0,81.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Lage- und Ausstattungsmerkmale sind bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und ein üblicher Zustand innerhalb der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Da hier auch der Bodenwert bereits den ermittelten allgemeinen Sachwert erreicht, erfolgen keine weiteren Wertabzüge gemäß § 8, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf den vorgefundenen Gebäude- und Objektzustand.

5.4 Berechnungen

Das Sachwertverfahren wird auf der Basis der vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dargestellt.

Ausgangsdaten: freistehendes Einfamilienhaus
Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudekatalog Standard: 1.21

Eigene Berechnungen:

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

BGF-Berechnung: 1.21 = EG $8,22 \text{ m} \times 8,62 \text{ m} = \text{rd. } 71 \text{ m}^2$
DG $8,22 \text{ m} \times 8,62 \text{ m} = \text{rd. } 71 \text{ m}^2 = \text{rd. } 142 \text{ m}^2$

Ausstattung: Standardstufe 1 = Wägungsanteil 50 %
Standardstufe 2 = Wägungsanteil 50 %

NHK-Ermittlung: 1.21 = $(790 \times 0,50) + (875 \times 0,50) = 832,50 = \text{rd. } 835 \text{ €/m}^2$

Modernisierungsgrad: 1.21 = 0 Punkte, nicht modernisiert

Nutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre (nach Modell GAA BS)
Gebäudealter 60 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL) 14 Jahre,
Fiktives Baujahr: $2023 + 14 - 70 = 1967$

Wohn-/Nutzflächen: Die Wohnflächenermittlung erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen zum Bauantrag und wird als ausreichend angenommen.

Wohnfläche: EG - DG: $\text{rd. } 94 \text{ m}^2$ ($60,67 \text{ m}^2$ EG, $33,23 \text{ m}^2$ DG)

Nutzfläche: Garage: $\text{rd. } 18 \text{ m}^2$

Sachwertverfahren

Stichtag 15.März 2023

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1.21	142 m ²	835 €/m ²	118.570 €	171,8
Summe	142 m ²			203.703 €
				= 203.703 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				203.703 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	14	70 J.	-80%	203.703 € -
				162.962 €
				= 40.741 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Garage				2.000 €
Außenanlage				3.000 € +
				5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				45.741 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				+ 197.100 €
7. vorläufiger Sachwert				242.841 €
8. Marktanpassungsfaktor		242.841 € x 0,81		242.841 € -
				46.140 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 196.701 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale				- 0 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 196.701 €
12. Sachwert marktkonform, Volleigentum, lastenfrei				rd. 200.000 €

5.5 Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts, finanzmathematische Methode

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung. Aufgrund von fehlenden Vergleichsgrundstücken für eine Vergleichswertermittlung wird hier auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückgegriffen (§ 50 ImmoWertV).

Die Erbbaurechtsbewertung erfolgt daher nach dem "Münchener Verfahren" (Methode Werth).

Nach diesem Verfahren ist im 1.Schritt vom Objektwert auszugehen, der sich bei Volleigentum durch die Sachwertermittlung ergibt.

Im 2.Schritt erfolgt ein Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts (d.h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag).

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt, ist im 3.Schritt ein Abschlag für den nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil erforderlich. Hierzu wird der nicht entschädigte Gebäudewertanteil über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst. Da in diesem Fall die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer nicht übersteigt, ergibt sich kein Abschlag.

Für die allgemeinen Nachteile aus dem Erbbaurecht (eingeschränkte Verfügung, bzw. Mitwirkung des Eigentümers, Heimfall etc.) wird im 4.Schritt allgemein ein Abschlag von 5 % bis 15 % auf den Objektwert vorgenommen. Ich halte in diesem Fall 5 % für ausreichend und angemessen. Das Ergebnis ist das erbbauzinsfreie Erbbaurecht.

Im 5. Schritt wird der Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Zinssatz von 4 % kapitalisiert und als Barwert in Abzug gebracht. Es ergibt sich damit der Wert des Erbbaurechts.

Zu dem Verkehrswert des Erbbaugrundstücks werden folgende vertragliche Vereinbarungen berücksichtigt, insbesondere:

- Höhe des erzielbaren Erbbauzins
- seiner Anpassungsmöglichkeiten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
- bei Zeitablauf zu zahlender Entschädigung

Eine Anpassung, bzw. Kaufkraftschwund des Erbbauzins wurde vertraglich getroffen.

Der Ansatz erfolgt mit dem aktuell und tatsächlich gesicherten erzielbaren jährlichen Erbbauzins von 6.424 € (3.2 - mindestens 4 % des Bodenwertes im 5 Jahres Rhythmus). Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt rd. 37 Jahre (2023 – 2060).

Eine bei Zeitablauf vereinbarte Entschädigung liegt zum Stichtag außerhalb der Gesamtnutzungsdauer des vorhandenen Gebäudes/baulichen Anlagen und bleibt unberücksichtigt.

5.5 Berechnung

12. Volleigentum	rd.	200.000 €
13. Abzinsen Restlaufzeit Bodenwert RLZ Erbbaurecht 37 Jahre, Zinssatz 4,0 % 197.100 € x 0,2343	-	46.180 €
14. Entschädigung bei Ablauf Restnutzungsdauer kürzer Restlaufzeit	-	0 €
15. Allgemeine Nachteile durch Erbbaurecht 5 % vom Objektwert 200.000 €	-	10.000 €
16. Erbbauzinsfreies Erbbaurecht		143.820 €
17. Erbbauzins jährlich über Restlaufzeit 6.424 € / 37 Jahre / Zinssatz 4,0 %	19,14	122.955 €
18. Erbbaurecht		20.865 €
19. Erbbaurecht	rd.	20.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der Wert für das Erbbaurecht wird mit rd. 20.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sachwert und aus der finanzmathematischen Methode 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 Erbbaurecht an dem Objekt, Kleiner Mooranger 47, 38108 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023

20.000 €

Braunschweig, der 31. März 2023

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

Lage und Standort



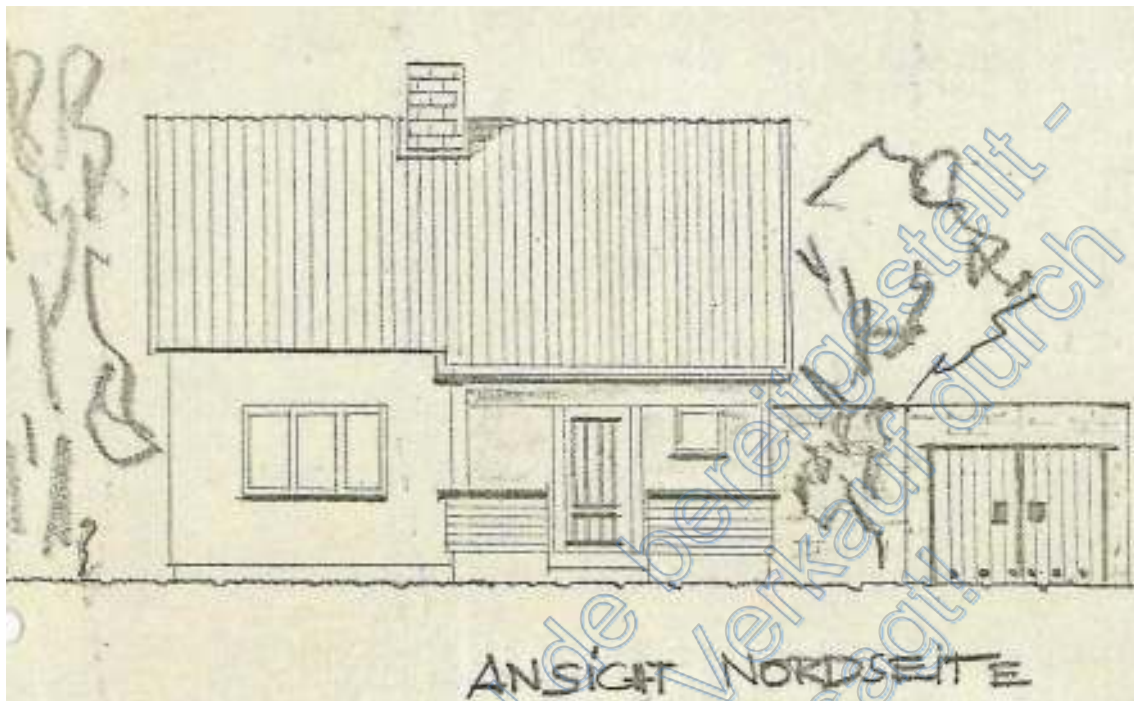
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

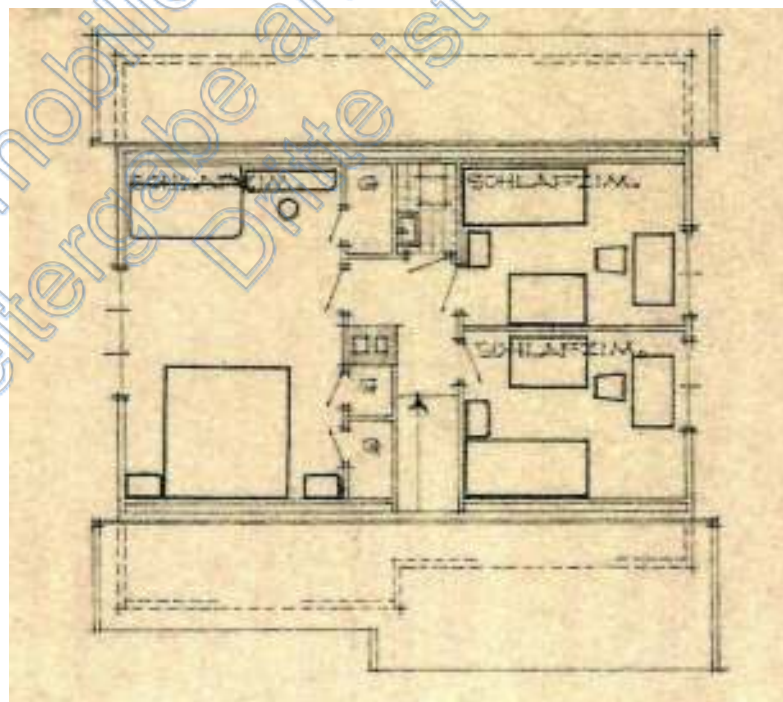
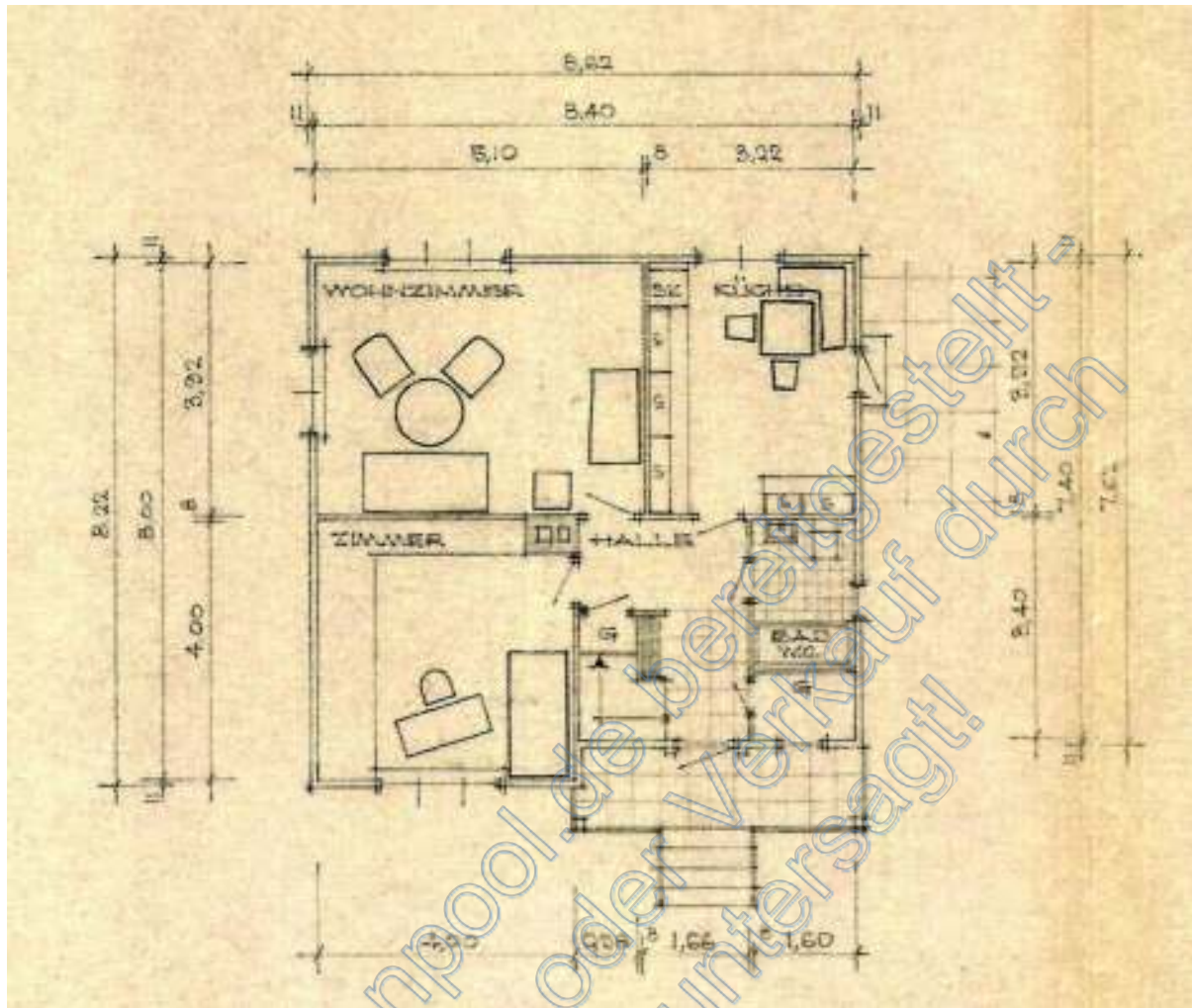


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023
(www.gll.niedersachsen.de und www.lgn.niedersachsen.de)

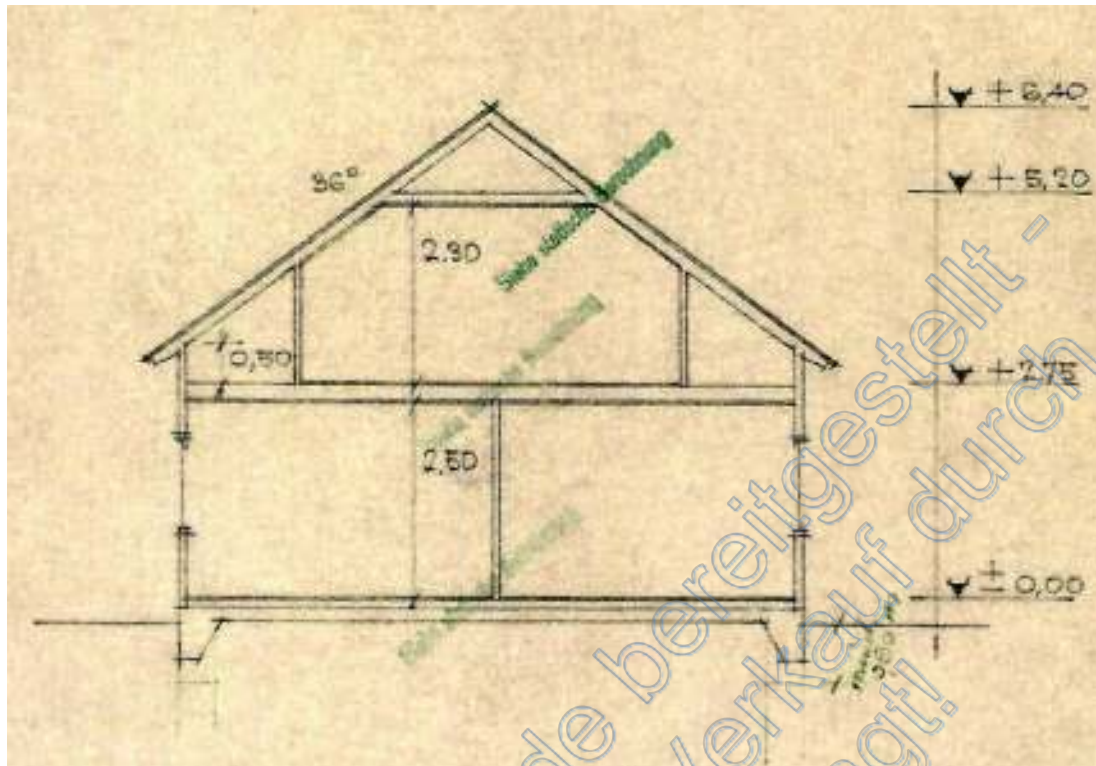




Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; oben: Ansicht Straße; unten: Ansicht Giebel / Garage Westen
-Kaminzug nicht vorhanden / verbaut-



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; oben: Grundriss EG; unten: Grundriss DG
 - Kaminzug nicht vorhanden/verbaut-



BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS:		
WOHNZIMMER		19.99 qm
ARBEITSZIMMER	(16.00 - 0.40 qm)	15.60 qm
KÜCHE		12.62 qm
BAD		3.68 qm
1. SCHRANKRAUM "G"		1.60 qm
2. SCHRANKRAUM "G"		0.54 qm
FLLR ERDGESCH		3.00 qm
HALLE		3.64 qm
DACHGESCHOSS:		
ELTERN-Schlafzimmer	$11.11 + \frac{4.62}{2}$	13.42 qm
3 EINBAUSCHRÄNKE	$1.4 + \frac{0.32}{2}$	1.89 qm
KINDERSchlafzimmer	$5.70 + \frac{2.55}{2}$	6.88 qm
KINDERSchlafzimmer	$6.20 + \frac{2.55}{2}$	7.38 qm
WC	$0.59 + \frac{0.63}{2}$	0.91 qm
FLLR	$2.00 + \frac{0.75}{2}$	2.38 qm
		<u>93.90 qm</u>

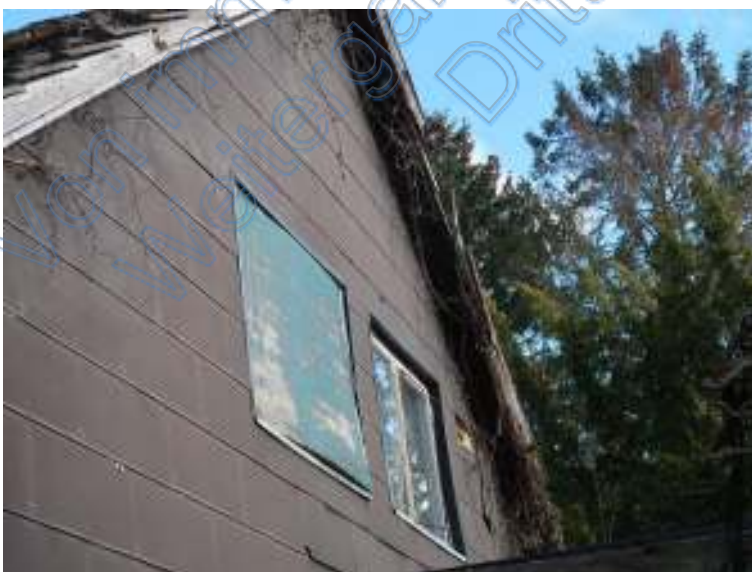
Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; oben: Schnitt Wohnhaus, unten: Wohnflächenberechnung



Ansicht Nord-West



Garage Westen



Schäden Dach Giebel Westen



Zugang Hauseingang/Veranda



Fassade / Grundstück Norden



Fassade / Grundstück Osten



Ansicht Süd-Ost



Schäden Dach Süd-West



Grundstück / Garten Süden



Räume beispielhaft



Schäden Decke Flur beispielhaft



Schäden Decke Flur beispielhaft



Böden / Türen EG beispielhaft



Treppe EG/DG



Ausbau Giebel DG beispielhaft



Fenster DG beispielhaft



Verkleidungen / Dämmung DG



Schäden DG Süd-West beispielhaft