

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 45/25

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)



Die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet

**Eigentumswohnung (Nr. 68 des Aufteilungsplanes) in
38120 Braunschweig, Unstrutstraße 20
1. Obergeschoss links**

**Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025
Verkehrswert: 158.000 €**

Aktenzeichen: W 25-035
Gutachter Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzbeschreibung.....	3
2 Allgemeines.....	4
2.1 Auftrag.....	4
2.2 Ortstermin.....	4
2.3 Unterlagen.....	4
2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben.....	5
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben.....	7
2.6 Baulastenauskunft.....	7
2.7 Altlastenauskunft.....	7
2.8 Sonstiges.....	7
3 Lage und Baubeschreibung.....	9
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	9
3.2 Baubeschreibung.....	10
4 Wertermittlungsgrundsätze.....	13
5 Wertermittlung.....	13
5.1 Vergleichswert.....	13
5.2 Bodenwert.....	15
5.3 Ertragswert.....	15
5.4 Verkehrswert.....	20
6 Anlagen.....	21
6.1 Karten.....	21
6.2 Liegenschaftskarte.....	23
6.1 Bodenrichtwertkarte.....	24
6.2 Planunterlagen.....	26
6.3 Fotos.....	29

1 Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung in Braunschweig, Stadtteil Weststadt.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des 8-Familienhauses Unstrutstraße 20. Zur Eigentumswohnung gehört ein Kellerraum.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören die Mehrfamilienhäuser Unstrutstraße 2, 4, 10 bis 32 (gerade) mit insgesamt 222 Eigentumswohnungen.

Verkehrswert der Eigentumswohnung

160.000 €

Wertermittlungsstichtag:

16.10.2025

Grundbuchdaten	Eigentumswohnung, 525/100.000tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Unstrutstraße 20 im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum (Nr. 68 des Aufteilungsplanes)
Lage	38120 Braunschweig, Unstrutstraße 20
Nutzung	Es liegt ein Mietvertrag aus 1993 vor. Die Eigentumswohnung ist seitdem ohne Mietanpassung vermietet.
Wohnfläche	ca. 80 m ² Die Eigentumswohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Diele, Abstellschrank und einem Balkon.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr ist ca. 1972
Ausstattung	mittlere Ausstattung

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache
vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen 25 K 45/25

habe ich gemäß Beschluss vom 28.07.2025 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Braunschweig A, Blatt 10433, laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses eingetragenen 525/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung - Flur - Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Wilhelmitor - 11 - 100/2	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	6.537 m ²
Wilhelmitor - 11 - 101/2	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	14.177 m ²
Wilhelmitor - 11 - 102/4	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	2.269 m ²
Wilhelmitor - 11 - 103/4	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	24 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Unstrutstraße 20 im 1. Obergeschoss links nebst Kellerraum (Nr. 68 des Aufteilungsplanes) zu erstatten

2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 16.10.2025.

Zum Ortstermin wurde die Wohnung, der Keller und das Grundstück besichtigt.

2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Wohnungsgrundbuch von Braunschweig A Blatt 10433 vom 23.06.2025, in Auszügen.
- Liegenschaftskarte vom 07.08.2025.
- Baulastenauskunft der Stadt Braunschweig vom 08.08.2025.
- Auszug aus den Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Braunschweig vom 07.08.2025.
- Planungsrechtlich Auskunft der Stadt Braunschweig vom 20.08.2025.
- Teilungserklärung und Auszug Aufteilungsplan vom 06.10.1972.
- Auszüge aus der Bauakte.
- Mietvertrag vom 08.07.1993

2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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.
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015.
- Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus u.a., Baukosten, Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020 / 2021
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

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

Es gelten ferner folgende Voraussetzungen:

- Die baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Angaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und soweit möglich stichprobenhaft verifiziert. Ein eigenes Aufmaß oder eine Überprüfung von Maßen wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen sowie der Informationen zur Liegenschaft werden vorausgesetzt.
- Grundpfandrechte gemäß Abteilung III des Grundbuches, die möglicherweise den Kaufpreis der Liegenschaft, nicht jedoch den Wert beeinflussen, werden entsprechend der ImmoWertV nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind personenabhängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.
- Im Gutachten können nur augenscheinlich erkennbare Grundstücks- und Gebäudeschäden aufgenommen werden. Angaben zu etwaigen Schäden und Belastungen erfolgen ausschließlich auf Basis vorliegender Unterlagen bzw. der Inaugenscheinnahme vor Ort. Verborgene Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die Funktionsprüfung von technischen Anlagen ist

nicht Auftragsgegenstand. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit wird grundsätzlich vorausgesetzt soweit nichts Gegenteiliges durch den Auftraggeber und die Ansprechpartner vor Ort erwähnt wurde. Es wird im Übrigen eine nachhaltige, uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft vorausgesetzt.

- Die vollständige, ordnungsgemäße baurechtliche Genehmigung der Liegenschaft und dementsprechende Errichtung wird ebenso wie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Richtlinien vorausgesetzt.

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

2.5 Grundbuch- und Katasterangaben

Eingetragen beim Amtsgericht Braunschweig im
Wohnungsgrundbuch von Braunschweig A Blatt 10433
525/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1

Gemarkung - Flur - Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Wilhelmitor - 11 - 100/2	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	6.537 m ²
Wilhelmitor - 11 - 101/2	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	14.177 m ²
Wilhelmitor - 11 - 102/4	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	2.269 m ²
Wilhelmitor - 11 - 103/4	Hof- und Gebäudefläche, Unstrutstraße 2, 4, 10-32	24 m ²
Summe		23.007 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links nebst Kellerräumen, Nr. 68 des Aufteilungsplanes.

Grundbuch, Abt. II

Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung.
 Gemäß Bewilligung vom 20.10.1972, eingetragen am 11.04.1973.

Für diese Wertermittlung wird diese Eintragung als wertneutral eingestuft.

2.6 Baulastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 08.08.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

2.7 Altlastenauskunft

Gemäß Schreiben der Stadt Braunschweig vom 07.08.2025 sind keine altlastenrelevanten Faktoren bekannt. Aufgrund dessen wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

2.8 Sonstiges

- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Die Eigentumswohnung ist vermietet.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis vom 26.07.2018 liegt vor.

- Der Sachverständige hat die die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung.

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

3 Lage und Baubeschreibung

3.1 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-Wolfburg 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 Wohnungseigentum befindet sich im Stadtteil Weststadt im westlichen Stadtbereich Braunschweigs.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich Mehrfamilienhäuser. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Braunschweig beträgt ca. 4 km. Eine Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich im Stadtteil.

Planungsrecht

Gemäß dem Schreiben der Stadt Braunschweig liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI30, Rechtskraft seit 21.04.1969, mit der Ausweisung WR (Reines Wohngebiet). Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche 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.

3.2 Baubeschreibung

Hinweis:

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

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

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

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

Allgemeines

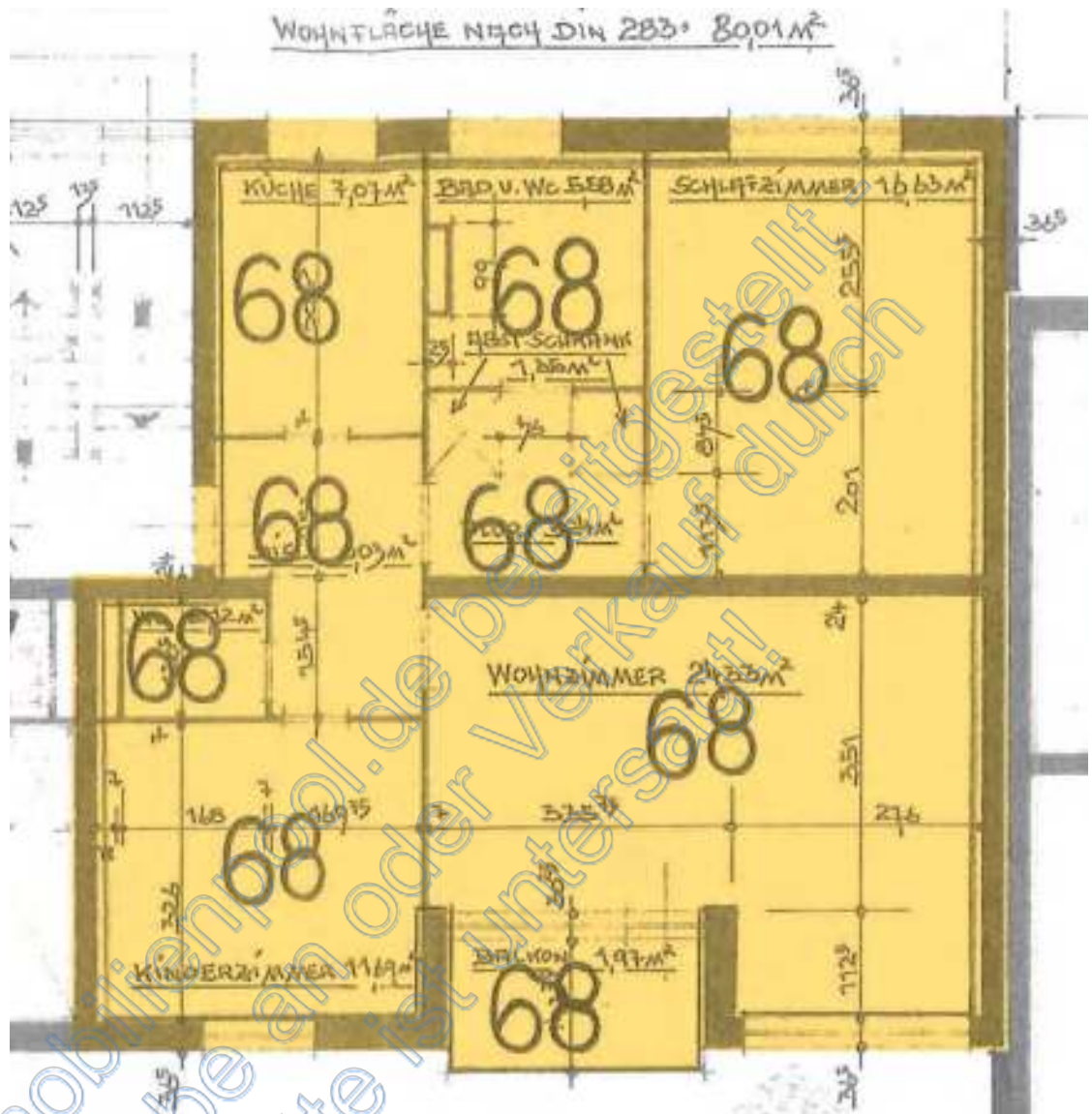
Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Unstrutstraße 20. Zur Eigentumswohnung gehört ein Kellerraum.

Es handelt sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um insgesamt 222 Wohnungen in den Häusern Unstrutstraße 2, 4, 10 bis 32 (gerade). Die Eigentumswohnung befindet sich im 4-geschossigen Wohnhaus Unstrutstraße 20 im 1. Obergeschoss links. Das Wohnhaus hat jeweils 2 Wohnungen pro Geschoss.

Die Eigentumswohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Diele, Abstellschrank und einem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m² gemäß Angabe in der Baugenehmigung:

Zusammenstellung der Wohnfläche

Wohnzimmer	24,33 m²
Schlafzimmer	16,63 m²
Kinderzimmer	11,69 m²
Gäste-WC	2,12 m²
Diele	6,03 m²
Küche	7,07 m²
Bad u. WC	5,58 m²
Flur	3,24 m²
Abstellschrank	1,35 m²
Balkon 3,94 m ² / 2 =	1,97 m²
Summe Wohnfläche	80,01 m²
Summe Wohnfläche gerundet	80 m²



Baujahr ursprüngliches Baujahr ca. 1972

Rohbau und Ausstattung

Konstruktion / Außenwände

massive Bauweise

Fassade mit Faserplatten bekleidet

Innenwände Massivbauweise, geputzt und tapeziert bzw. gestrichen oder mit Fliesen bekleidet.

Dach Flachdach mit Abdichtung.

Fenster Kunststofffenster mit Isoverglasung. Fenster und Fenstertür im Wohnzimmer zum Balkon, in der Küche und im Badezimmer sind Holzfenster aus dem ursprünglichen Baujahr.

Türen Holztüren mit Stahlzargen.

Bodenbeläge Laminat, PVC und Fliesen.

Sanitärausstattung:

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC.
Gäste-WC mit Waschbecken.

Heizung Zentrale Heizungsanlage, Fernwärme

Balkone vorhanden.

Wärme- und Schallschutz entsprechend dem Baujahr.

Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel

Die Eigentumswohnung befand sich zum Ortstermin in einem durchschnittlichen Bauzustand. Es wurden nach Inaugenscheinnahme zum Ortstermin keine Schäden und Mängel festgestellt.

Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage

Gemäß der Hausgeldabrechnung vom 16.08.2024 für das Jahr 2022 betrug das Hausgeld 4.326,56 €, inklusive 1601,16 € für Heiz- und Wasserkosten und inklusive 1.440,13 € Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage.

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis vom 26.07.2018 vor. Der Endenergieverbrauch wird mit 120,1 kWh (m²xa), der Primärenergieverbrauch wird mit 84,1 kWh (m²xa) angegeben.

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

4 Wertermittlungsgrundsätze

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung 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“.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks bzw. des zu bewertenden Miteigentumsanteils über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln.

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

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert der vermieteten Eigentumswohnung wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Zur Stützung wird der Vergleichswert ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist der 16.10.2025 (Tag des Ortstermins).

5 Wertermittlung

5.1 Vergleichswert

Wohnfläche

Gemäß der obigen Erläuterungen im Abschnitt Baubeschreibung wird die Wohnfläche mit 80 m² angesetzt.

Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die normierten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen zurückgegriffen, die unter den Landesgrundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht wurden.

Die normierten Wohnflächenpreise werden aus Kaufpreisen von Eigentumswohnungen pro m² Wohnfläche ermittelt. Die Wohnflächenpreise als Basiswerte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Bodens.

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

Vorhandene Lageklasse: 260 €/m²

Das ursprüngliche Baujahr ist 1972. Aufgrund des Modernisierungsgrades wird das modifizierte Baujahr 1983 eingestuft.

Normierte Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche nach Lageklassen und Altersgruppen

Lageklasse 200 €/m ²	Baujahr	1980	1.900 €/m ²
Lageklasse 200 €/m ²	Baujahr	1990	2.038 €/m ²
Lageklasse 300 €/m ²	Baujahr	1980	2.290 €/m ²
Lageklasse 300 €/m ²	Baujahr	1990	2.451 €/m ²
⇒ BRW 260 €/m² und mod. Baujahr 1983			2.180 €/m²

Korrekturfaktor wg. abweichender Wohnfläche	1,00	
Korrektur wg. abweichender Ausstattung	1,00	
Korrektur wg. Anzahl Wohnungseinheiten	0,99	
NN	nicht vorh	1,00
NN		1,00
Gesamtfaktor	0,990	

Wohnflächenpreis, gerundet:	2.158 €/m ²
Wohnfläche	80 m ²
Vergleichswert, vorläufig	172.640 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

underrent	-12.750 €
Vergleichswert	159.890 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

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.

Zum Ortstermin wurden an der Eigentumswohnung keine Mängel und Schäden festgestellt.

Zur Anpassung der nachgewiesenen Miete an die Marktmiete unter Berücksichtigung der geltenden Mieterschutzvorschriften wird ein Underrent ermittelt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert für voll erschlossenes Wohnbauland in Braunschweig, Unstrutstraße 20

zum Stichtag 01.01.2025

260,- €/m² B W

Bodenrichtwert 260 €/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land,

Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei,

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert wird für die Ermittlung des Bodenwertanteiles angesetzt:

Ermittlung des Bodenwertes

BRW		260 €/m ²
Grundstücksgröße		23.007 m ²
Miteigentumsanteil anteiliger Bodenwert	525 / 100.000	31.405 €
Bodenwert		31.405 €

5.3 Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstückes bzw. Wohneigentums, 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 Ertrags ermittelt.

Der Jahresreinertrag des Grundstückes bzw. des Wohneigentums 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.

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 80 m², siehe hierzu weiter oben.

Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Das modifizierte Baujahr ist 1983; Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

1983 + 70 Jahre - 2025 = 28 Jahre.

Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernis

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.

Zum Ortstermin wurden bei der Eigentumswohnung direkt keine Mängel und Schäden festgestellt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst nach § 17 ImmoWertV alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Wohnungseigentum. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die nachgewiesene Netto-Kalt-Miete beträgt 409,03 €, das entspricht 5,11 €/m². Diese Miete wurde seit Mietbeginn im Jahr 1993 nicht angepasst.

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel von Braunschweig 2025 wird aufgrund der Ausstattung, dem Baujahr und aufgrund der Lage der Wohnung mit 7,72 €/m² eingestuft.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als marktübliche Miete zur Ermittlung des Ertragswertes angesetzt.

Zur Anpassung der nachgewiesenen Miete an die Marktmiete unter Berücksichtigung der geltenden Mieterschutzvorschriften wird ein Underrent ermittelt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Hierzu gehören Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Entsprechend ImmoWertV werden die Instandhaltungskosten mit 14,00 €/m² angesetzt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind

- die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen,
- die Kosten der Aufsicht sowie
- die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung

Gemäß ImmoWertV wird der Betrag in Höhe von 429 € angesetzt.

Betriebskosten

Eventuelle Betriebskosten, die beim Eigentümer verbleiben, fallen nicht an.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch un- einbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Nach ImmoWertV wird das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt.

Liegenschaftszins

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

In den Grundstücksmarktdaten wird für die gesamte Region Braunschweig - Wolfsburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz als Basiszinssatz von 1,20 % für vermietete Eigentumswohnungen angegeben. Anhand von Korrekturfaktoren wird dieser Basiszinssatz in angemessener Weise modifiziert und in Höhe von 0,70% angesetzt.

Uderrrent unter Berücksichtigung von Mieterschutzvorschriften

Zum Stichtag 16.10.2025 beträgt die nachgewiesene Miete 5,11 €/m². Die marktübliche Miete beträgt 7,72 €/m². Für die Differenz wird der uderrrent unter Berücksichtigung der Mieterschutzvorschriften in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie folgt ermittelt:

15 % Erhöhung, Laufzeit 3 Jahre

1. Erhöhung 2027 5,11 €/m² um 15 % auf 5,88 €/m², Laufzeit 3 Jahre
2. Erhöhung 2030 5,88 €/m² um 15 % auf 6,76 €/m², Laufzeit 3 Jahre,
3. Erhöhung 2033 6,76 €/m² auf 7,72 €/m²

Der underrent wird wie folgt ermittelt:

**Underrent aus der Begrenzung der Miete
aufgrund mietrechtlicher Regelungen**
(Kappungsgrenze im angespannten Wohnungsmarkt)

Kappungsgrenze: 15%

1 Wohnung, 80 m² Wohnfläche

	Dauer [a]	NKM [€/m ²]
2025-2026	2	5,11
2027-2029	3	5,88
2029-2032	3	6,76
ab 2033		7,72

Miete 5,88 - 5,11 = 0,77

Fläche [m ²]	80
Differenz Miete [EUR/m ²]	0,77
Jahresrohertrag [EUR]	739
Dauer [a]	2
Zinssatz	0,70 %
Vervielfältiger	1,98
Abzug aus Miete [EUR]	1.463

Miete 6,76 - 5,88 = 0,88

Fläche [m ²]	80
Differenz Miete [EUR/m ²]	0,88
Jahresrohertrag [EUR]	845
Dauer [a]	5
Zinssatz	0,70 %
Vervielfältiger	4,90
Abzug aus Miete [EUR]	4.141

Miete 7,72 - 6,76 = 0,96

Fläche [m ²]	80
Differenz Miete [EUR/m ²]	0,96
Jahresrohertrag [EUR]	922
Dauer [a]	8
Zinssatz	0,70 %
Vervielfältiger	7,75
Abzug aus Miete [EUR]	7.146

Summe underrent Mieterschutz 12.750

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Bezeichnung	Größe	Miete		
Wohnfläche	80 m ²	7,72 €/m ²	Monatsmiete:	617,60 €
Garage		pauschal		
Summe Monatsmiete	80m ²			617,60 €
Jahresrohertrag				7.411 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		429 €	-429 €	
Instandhaltungskosten WFl.		14,00€/m ²	-1.120 €	
Instandhaltung Garage		0 €	0 €	
Mietausfallwagnis		2%	-148 €	
Summe Bewirtschaftungskosten jährlich:				-1.697 €
Verhältnis Bewirtschaftungskosten zum Jahresrohertrag in %:				23%
Jahresreinertrag				5.714 €
abzügl. Bodenverzinsung	0,70%	von	31.405 €	-220 €
Gebäudereinertrag				5.494 €
Restnutzungsdauer		28		
Liegenschaftszinssatz		0,70%		
Vervielfältiger		25,35		
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger				139.273 €
Bodenwert				31.405 €
Zwischensumme:				170.678 €
Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale				
Underrent Mieterschutz				-12.750 €
Abzug Mängel und Schäden				0 €
Ertragswert				157.928 €
Verkehrswert				158.000 €

5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung der Eigentumswohnung erfolgt in diesem Gutachten über das Ertragswertverfahren.

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

158.000 €

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 14. November 2025


Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

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

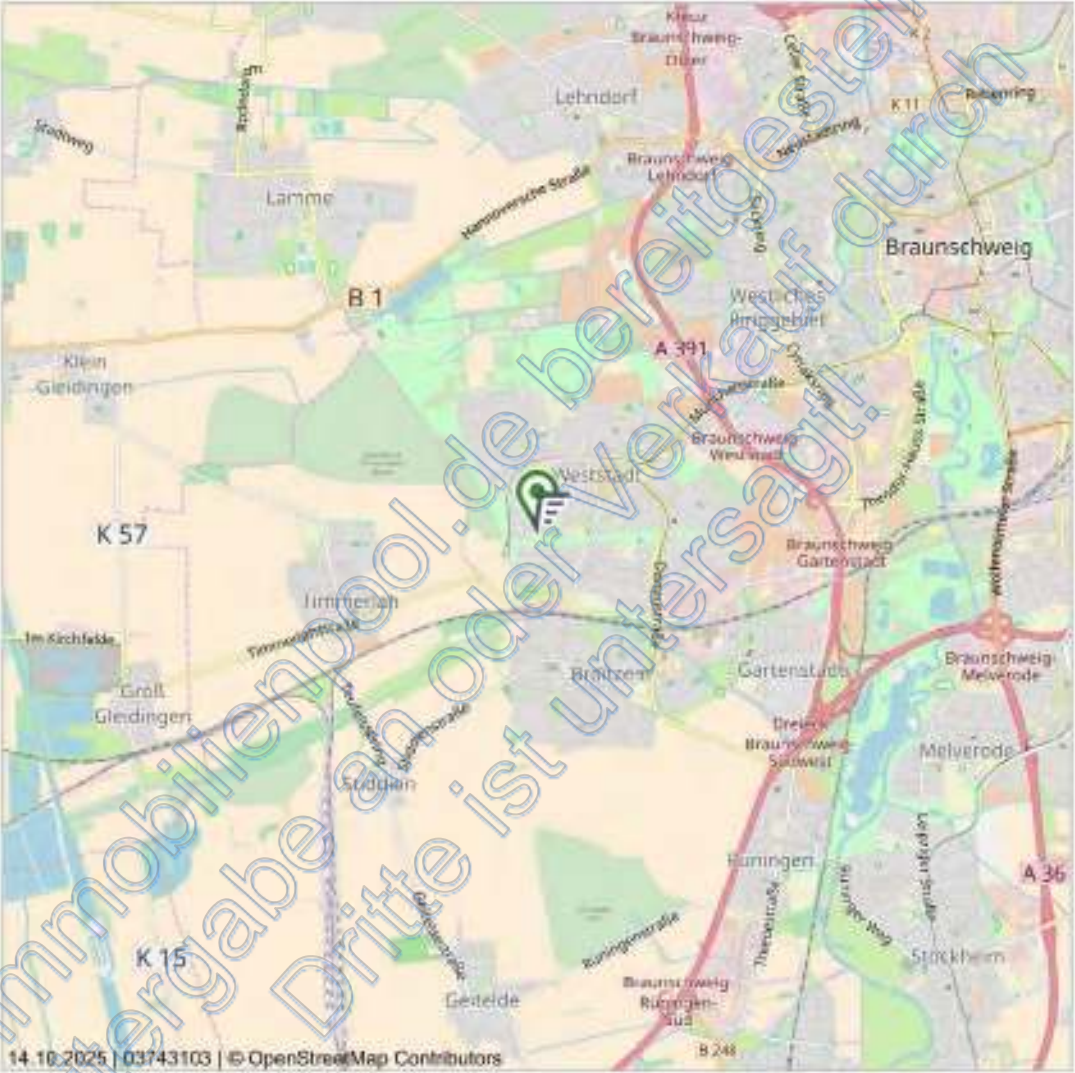
6 **Anlagen**
6.1 **Karten**

Regionalkarte on-geo

38120 Braunschweig, Unstrutstr. 20



geoport



14.10.2025 | 03743103 | © OpenStreetMap Contributors

Mastab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

0 5.000 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 zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartensymbolmaterial 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) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert anzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo

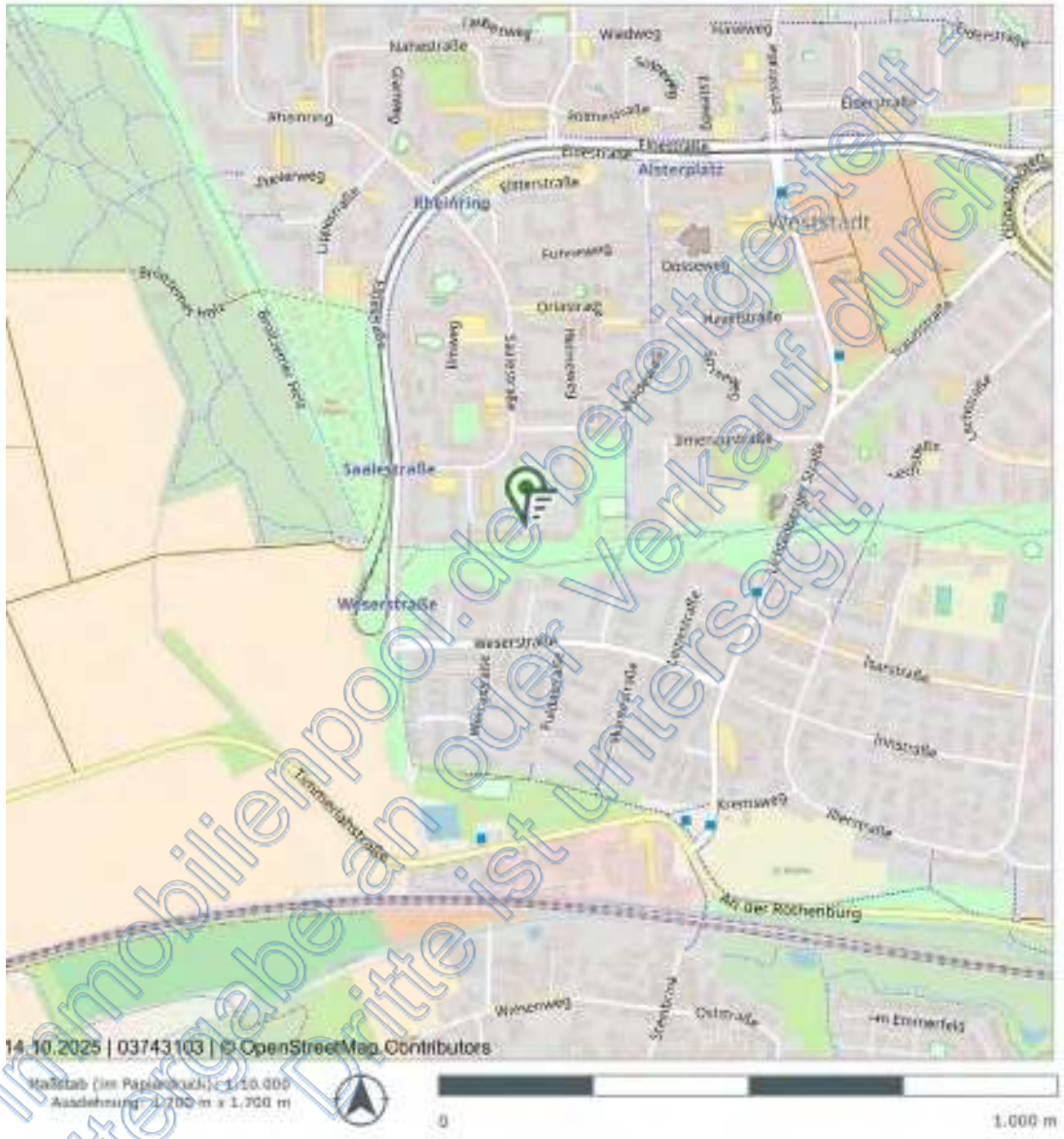
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03743103 vom 14.10.2025 auf www.geoport.de, wo Service, die on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 3

Stadtplan on-geo
38120 Braunschweig, Unstrutstr. 20



geoport



14.10.2025 | 03743103 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 2.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung + 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 Maßstäbe von 1:2.000 bis 1:10.000 an.
Das Material basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und abtirt gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung.
Die Kartenauswahl ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) konzipiert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Für weitere Verwertung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Quellenquelle
www.stadtplan.de Braunschweig Stadt; 2025

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03743103 vom 14.10.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 2

6.2 Liegenschaftskarte

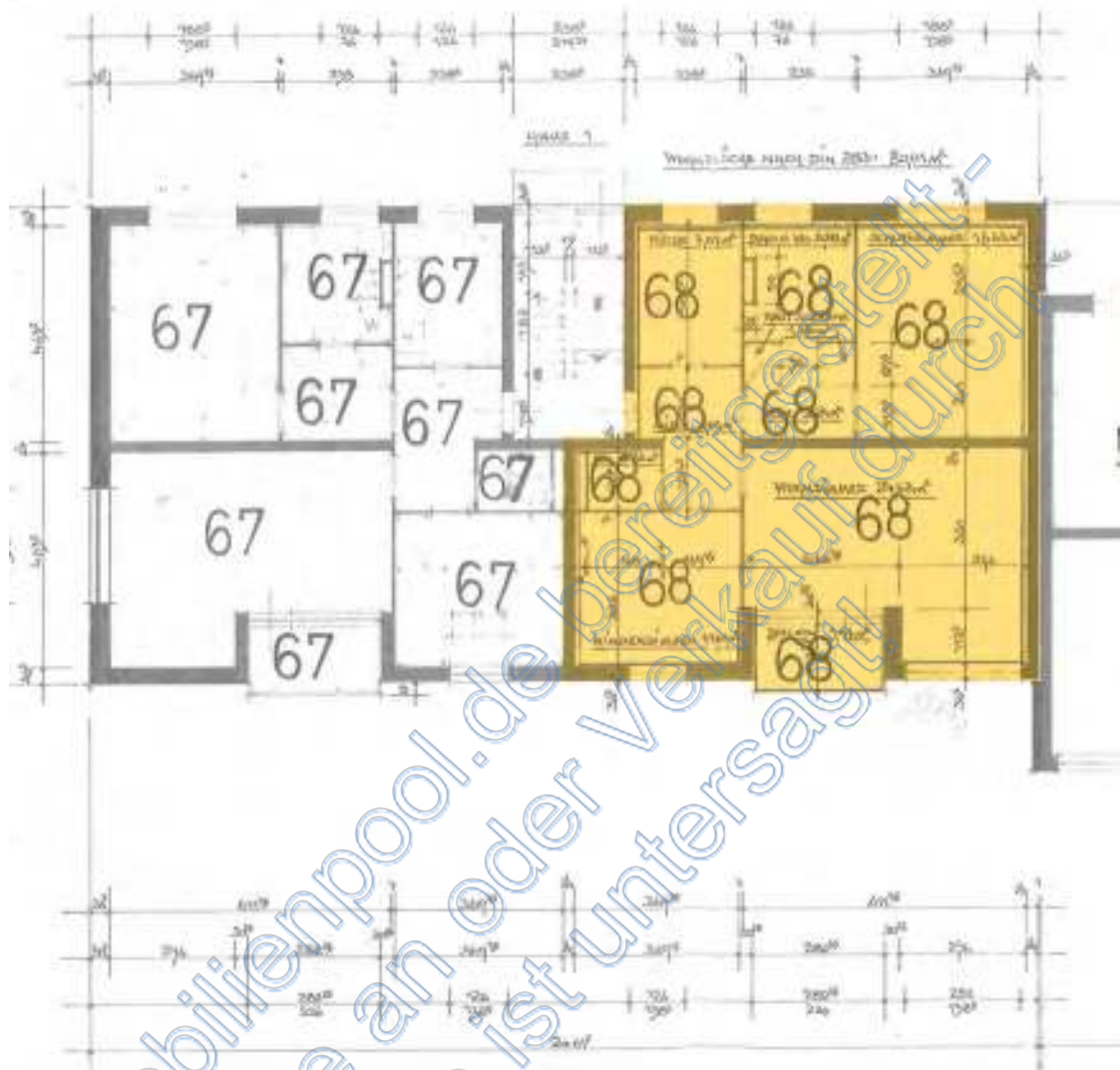
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.1 **Bodenrichtwertkarte**

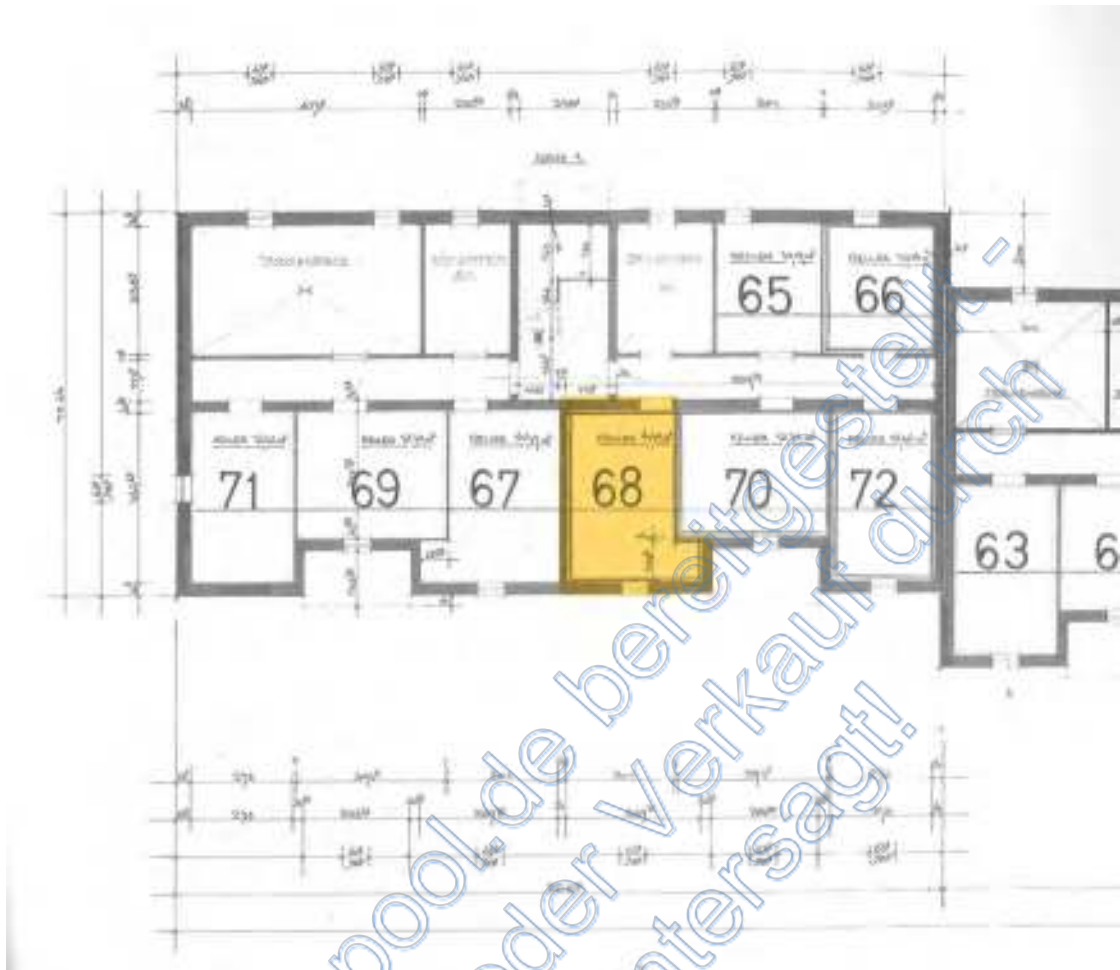
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

6.2 Planunterlagen



**Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Unstrutstraße 20
Grundriss 1. Obergeschoss**



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss Unstrutstraße 20

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

6.3 Fotos



Unstrutstraße 20



Ostfassade mit Hauseingang, die Lage der Eigentumswohnung ist farbige gekennzeichnet



Rückwärtige Fassade, die Lage der Eigentumswohnung ist farbig gekennzeichnet



Hauseingang Unstrutstraße 20



Treppenhaus



Treppenhaus