

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 – 2910

24 K 48 / 25

GUTACHTEN

über den Marktwert



3-Zimmer Eigentumswohnung

1. Obergeschoss

Rheinring 5, 38120 Braunschweig-Weststadt

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungstichtag 29. Oktober 2025 rd.

120.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Wohnkomplex mit insgesamt 57 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 **120.000 €**

Wertermittlungstichtag: **29.10.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Wohnungsgrundbuch; Bezirk Braunschweig-A, Blatt 12691 1.628/100.000 Miteigentumsanteil Nr. 47, 1.OG rechts; Gemarkung Hohetor, Flur 6, Flurstück 88/1; Größe 5.545 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1-2: gelöscht 3: Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Mittlere Wohnlage an Durchfahrtsstraße im Wohngebiet
Konzeption	Mehrfamilienhauskonzept in Blockbauweise
Bauweise	Konventionell, unterkellert, Flachdach, Personenaufzug. 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, rd. 78 m ² Wohnfläche.
Baujahr	nach Bauakte 1978
Ausstattung	baujahresgemäß, Wohnung unbekannt
Hausschwamm	Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf holzerstörende Pilze
Energieausweis	Ein Energieverbrauchsausweis gem. ENEC §§ 16 ff. liegt vor. Das Wohnhaus mit Stufe „E“ entspricht nicht vollständig den heutigen energetischen Anforderungen.
Mieter	Die Wohnung wird bewohnt und ist vermutlich vermietet
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 besteht jedoch der Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtauftrag 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 - 21
S. 22 - 24

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Eigentumswohnung Nr. 47, KG-Raum Nr. 47 1. Obergeschoss rechts
Objektadresse	Rheinring 5 (Baublock Tauberweg 1,3,5 u. Rheinring 5,7) 38120 Braunschweig
Wohnungsgrundbuch von Blatt	Braunschweig-A 12691
1.628 / 100.000 Miteigentumsanteil: Gemarkung	Hohetor
Flur	6
Flurstück, Größe	88/1 , 5.545 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	24.09.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 48/25
Wertermittlungstichtag	29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	29.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung	29.10.2025 Nr. 5
Besichtigt	nur Außen, Flur, Keller
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Wohnungsgrundbuchblatt 12691
v. 24.07.2025,
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 2025

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 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 rd. 250.000 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Zufahrtsstraße im Wohngebiet der Weststadt. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung fußläufig
Verkehrerschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Elbestraße und zur A 391.
Erholungsflächen:	Westpark, Sport, Freizeiteinrichtungen in Braunschweig
Straßenausbau:	30 km/h Zone, Straße asphaltiert, beidseitig Fußweg, einseitig beleuchtet, beidseitig öffentlichen Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Mehrgeschossige Blockbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung über 6-8 Etagen
Himmelsrichtung:	West Orientierung, Eingang von Osten
Immissionen:	Zur Ortsbesichtigung geringe durch Fahrzeugverkehr
Zuschnitt:	unregelmäßig, zu Straßen ca. 75 m lang, bis zu 90 m tief
Grundstücksgröße:	5.545 m ² , nach Westen 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, jedoch besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

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: Reihenblockbauweise mit insgesamt 5 Blöcken
2. Bauabschnitt: Rheinring 5 und 7. Gesamt 57 Wohneinheiten
Baujahr: Nach Bauakte 1978
Wohnung: Haus Nr. 5, 2-Spänner mit 13 Einheiten.
WE Nr. 47: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon
Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter: 47 Jahre
Restnutzungsdauer: wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre

2.3 Gebäude

Gebäudeart: 6-8-geschossiges Wohnobjekt mit Flachdach,
unterkellert
Baujahr: nach Bauakten 1978
Teilung in Wohnungseigentum 1977
Wohn-/Nutzflächen: Nach Bauakte: Wohnung Nr. 47, ca. 78 m²
KG-Raum Nr. 47, ca. 7,5 m²
Ausstattung: baujahresgemäße mittlere Gebäudeausstattung
Modernisierungen: Reparaturen im Rahmen der Instandhaltung;
Wohnung Nr. 47 unbekannt

2.3.1 Konstruktion nach Bauakte

Außenansicht: umlaufend Asbest-Zementplatten
Konstruktionsart: KG und Decken Beton, sonst Voll- und Leichtziegel
Treppen: Beton, Stufen und Podest mit Steinzeugbelag
Dachform, -eindeckung: Flachdach, als Warmdach ausgebildet

2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser: über das öffentliche Netz, Leitungen unter Putz
Elektroinstallation: unbekannt, Gegensprechanlage, Personenaufzug
Heizung/Warmwasser: über Fernwärme,
Heizkörper im Wohnraum unbekannt

2.4.1 Ausstattung der Räume in der Wohnung

Bodenbeläge: unbekannt
Wand/Decke: unbekannt
Fenster: nach Bauakte isolierverglast, nachträgliche Rollläden
Türen: Wohnungseingangstür Holz mit Stahlzarge,
Innentüren unbekannt
Sanitärinstallation: nach Bauakte Wanne, Dusche, WT, WC u. Gäste-WC
Sonstiges: Balkon nach Westen

2.4 Außenanlagen

Hauszugang:	angelegt und abgegrenzt mit Hecke und Büschen
Innenhof:	gemeinsamer Zugang mit Block Nahestraße angelegt
Bewuchs:	teilweise Baumbestand, Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung:	teilweise Abgrenzung mit niedrigen Hecken
Bodenbelag:	Zugänge über kleinformatige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Gebäude:	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 150,8 kWh/(m²a) vom 02.04.2019 liegt vor. Der Energieausweis hat die Stufe "E". 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: Reparaturen im Rahmen der Instandhaltung Wohnung: unbekannt
Zustand:	Gebäude und Grundstück gepflegt und regelmäßig instandgehalten. Wohnräume unbekannt.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Wohnungserbbaugrundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Braunschweig-A, Blatt 12691
Ausdruck vom 24.07.2025

Bestandsverzeichnis:

Abteilung II, Rechte und Belastungen

Lfd. Nr.: 1 – 2 Gelöscht

Lfd. Nr.: 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 48/25).
Eingetragen am 24.07.2025

Die Eintragung 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, ist vermutlich vermietet, wird über den Eigentümer und das Gesamtobjekt über eine Hausverwaltung verwaltet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung am 31.10.1977 unter West 160 73/721 (Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, BS) nach Wohnungseigentumsgesetz (§ 8 WEG) in einem 1. und 2. Bauabschnitt mit 57 Wohnungen vereinbart.

Der Miteigentumsanteil beträgt im Wohnungsgrundbuch 1.628/100.000-stel gemäß Aufteilungsplan Nr. 47 im 1. Obergeschoss mit 78,47 m² für die Wohnung, zzgl. Kellerraum Nr. 47.

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

- Gewerbliche / berufliche Ausübung nur mit Zustimmung des Verwalters.
- Weiterveräußerung nur mit Zustimmung des Verwalters.
- Eigene Instandhaltung der Fenster nach innen, Rollläden und Markisen
- 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, liegen, nach vorliegenden Beschlüssen 2023 – 2026 der Eigentümerversammlungen, nicht vor.

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

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Nach vorliegenden Wirtschaftsplan 2026 beträgt das monatliche Hausgeld für die Wohnung 360 €, inkl. einer Instandhaltungsrücklage von 47,47 €, sowie einer Heizkostenvorauszahlung mit 173 €. Das entspricht rd. 4.320 € jährlich, der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 569,70 €. Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage liegt, nach Abrechnung 31.12.2024, insgesamt bei 104.612,90 €. Der Anteil der Wohnung Nr. 47 entspricht daran 1.688,92 €.

Die jährliche Rückführung zur Gesamtrücklage insgesamt 31.300 €, die sich in einer allgemeinen Rücklage mit 19.000 € und einer Rücklage für Aufzüge von 12.300 aufteilt.

Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023-2025 sind, neben kleineren Reparaturen und Instandsetzungen am Gebäude und Fahrstuhl, keine weiteren Maßnahmen getroffen worden.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „HO 15 11 2, Weststadt, III. Nachbarschaft und Zentrum“ vom 15.10.1974. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Reines Wohngebiet (WR), Hausgruppen (Hg)
- 4-8-geschossige Bauweise (IV - VIII)
- Grundflächenzahl 0,4 (GRZ), Geschossflächenzahl 1,2 (GFZ)
- Vorgabe von umlaufenden Baugrenzen

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag 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 20.10.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig vom 01.12.2025 sind die Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt. Straßenausbaubeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz fallen für das Grundstück nicht an.

Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Nein

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

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 verfügt über einen Balkon.

Schwächen

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 bestehen bei größeren Sanierungsarbeiten Risiken durch Erhöhung der Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

Das Gesamtobjekt wurde in den 1970-Jahren erstellt. Bei Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten ist daher auch mit schadstoffbelasteten Baumaterialien, wie insbesondere Asbest, zu rechnen.

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, als auch dem erhöhten Angebot von 3-Zimmerwohnungen in der Weststadt, 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 260 €/m² 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 Bodenrichtwerterlass) beziehen (Umrechnungstabelle 0012002, Stadt Braunschweig). Diese beläuft sich im vorliegenden Fall, gemäß dem Bebauungsplan, auf die bebaute Fläche (GFZ) von 1,2, was zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,06 führt.

Berechnung Bodenrichtwert (wGFZ 1,2 = 1,06):

$$260 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \text{ (wGFZ)} / 1,00 \text{ (wGFZ 1,0)} = 275,60 \text{ €} = \text{rd. } 275 \text{ €/m}^2$$

Es ergeben sich als Bodenwertansatz:

$$\text{Flurstück 88/1: } 275 \text{ €/m}^2 \times 5.545 \text{ m}^2 = 1.524.875 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$$1.628 / 100.000\text{-stel} = 1.524.875 / 100.000 \times 1.628 = 24.824,96 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 24.825 \text{ € Miteigentumsanteil}$$

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. 78 m² - Wohnfläche, Rheinring, liegt bei rd. 7,70 €/m².

Ein PKW-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet, PKW-Parkflächen sind im öffentlichen Bereich jedoch ausreichend vorhanden.

Der Ansatz für die Wohnung erfolgt mit 7,70 €/m²

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig, Grundstücksmarktbericht 2025, 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 vermietete Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig für das gesamte Berichtsgebiet, Stichtag 01.01.2025, mit durchschnittlich 1,9 %, innerhalb der Spanne 1,5 % bis 2,3 % veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für die Stadt Braunschweig liegt regelmäßig niedriger, daher überwiegend innerhalb einer Spanne zwischen 0,5 % bei sehr guten Lagen, bis 2,0 % bei einfachen und mittleren Lagen.

Die Wohnlage Rheinring in der Weststadt befindet sich, mit dem vorgefundenen Gesamtzustand, gegenüber vergleichbaren Objekten auch innerhalb eines maximal mittleren Durchschnitts in Braunschweig und im unteren Bereich mit Bezug zum Berichtsgebiet. Ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % 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 1978. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer noch 23 Jahre.

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands können jedoch 1-2 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 nicht besichtigt werden. Für das Objekt bestehen damit Risiken durch eine fehlende Innenbesichtigung unter Bezug zu Ausstattung und Zustand.

Es wird für die fehlende Innenbesichtigung, von dem üblichen Marktwert, ein Risikoabschlag mit – 10 % in Abzug gebracht. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Ansatz bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug mit insgesamt – 10 % des allgemeinen Ertragswerts zur weiteren Marktanpassung.

Rohertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 47	78,0 m²	7,70 €/m²	601 €	7.212 €
			Gesamt	7.212 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	335 €/VE	x	1 VE =	335 €
Verwaltung EP	30 €/VE	x	0 VE =	0 €
Instandhaltung Wohnen	13,50 €/m²	x	78 m² =	1.053 €
Instandhaltung EP	40 €/VE	x	0 VE =	0 €
Mietausfall	7.212 €	x	2 % =	144 €
				1.532 €

21,2 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert Stichtag 29.Oktober 2025

1.	Rohertrag		7.212 €
2.	Bewirtschaftungskosten	21,2 %	- 1.532 €
3.	Reinertrag		5.680 €
4.	Bodenwertanteil	24.825 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	1,5 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		- 372 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		5.308 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	1,5 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (5.308 x 20,72)	20,72	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		109.981 €
12.	Bodenwert		+ 24.825 €
13.	vorläufiger Ertragswert		134.806 €
14.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 13.480 €
15.	Ertragswert		121.326 €
			rd. 120.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der Ertragswert wird mit rd. 120.000 € 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. 47, 1. Obergeschoss rechts, Rheinring 5, 38120 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungstichtag 29. Oktober 2025

120.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen Braunschweig-Weststadt im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, vergleichbare 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 70 - 80 m² Wohnfläche liegen innerhalb einer Spanne zwischen 1.750 €/m² bis 2.800 €/m². Die Angebote sind sofort verfügbar und weichen zudem im Baujahr und dem Modernisierungsgrad ab. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Braunschweig mit vergleichbarem Bodenrichtwert, Baujahr und Wohnfläche mit rd. 1.900 €/m². Übertragen auf das Bewertungsobjekt ergeben sich rd. 148.000 € (1.900 x 78 m²).

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

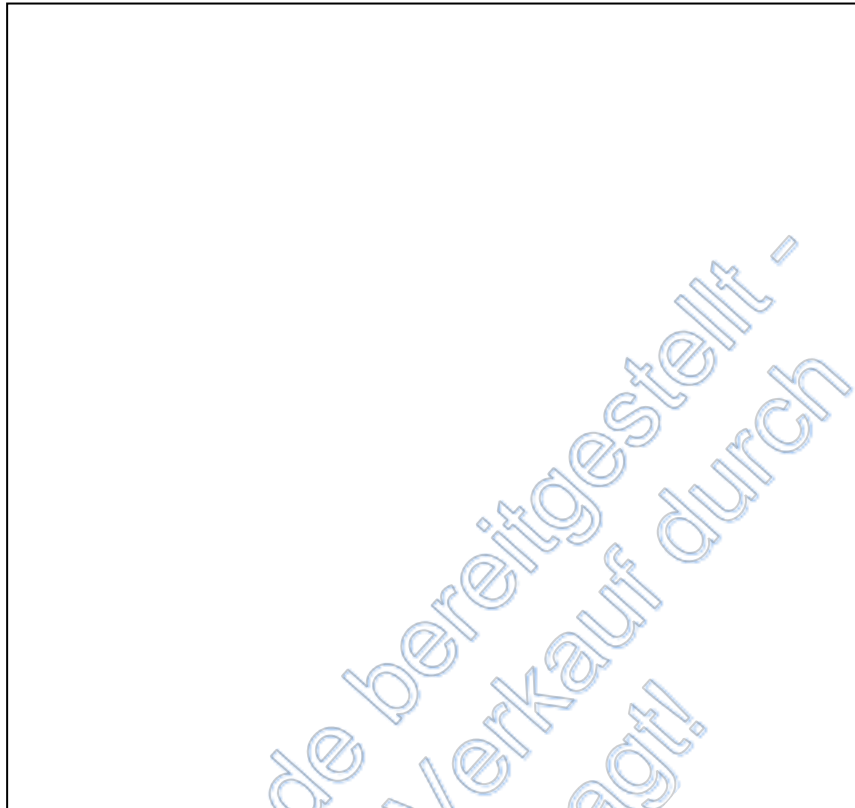
Der ermittelte marktübliche Marktwert beträgt, ohne objektspezifische Abzüge, rd. 135.000 €. Das entspricht dem 18,7-fachen des Rohertrags (135.000 € ./ 7212 €) und liegt damit im mittleren Durchschnitt.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 05.12.2025

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

Lage und Standort



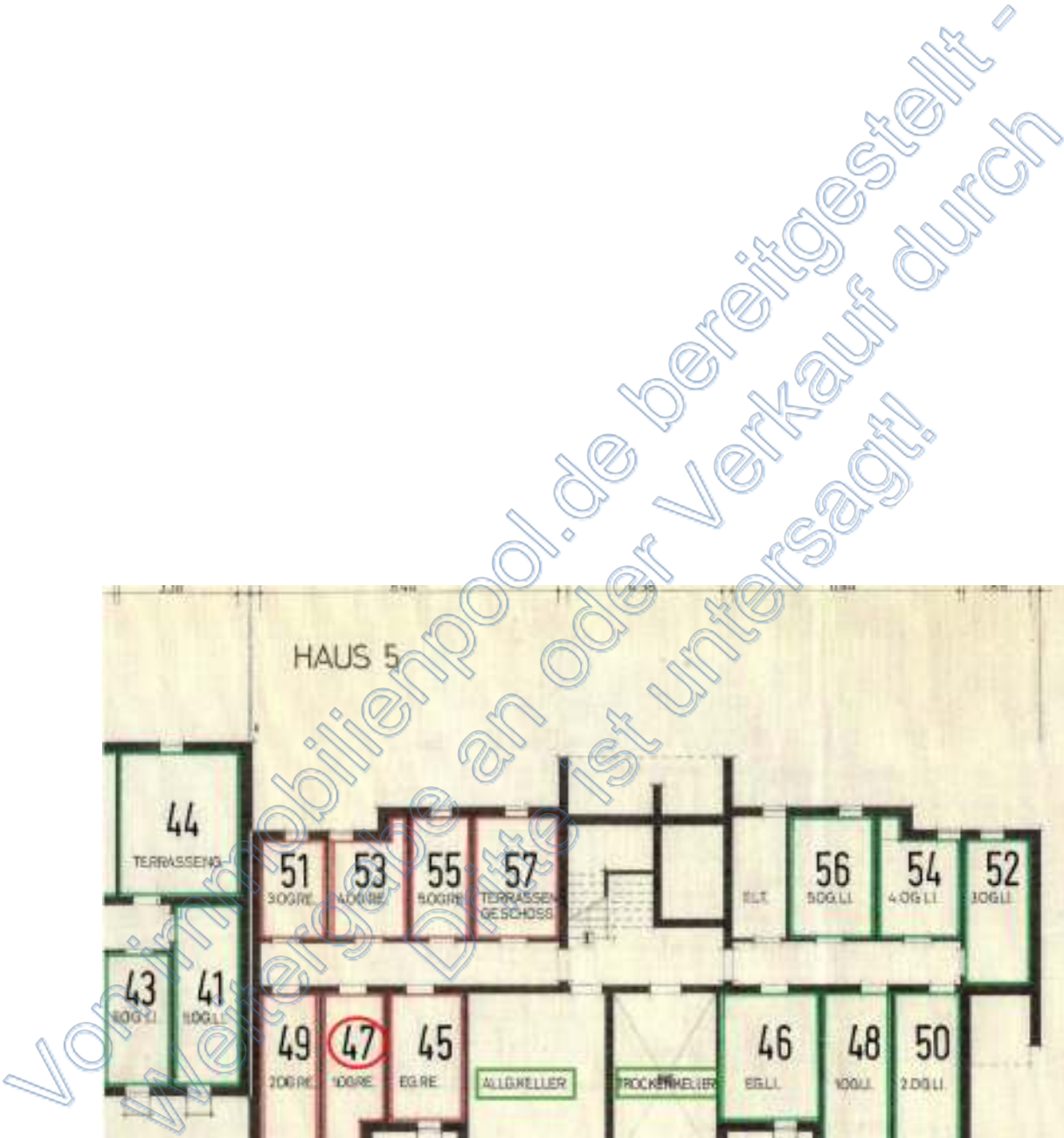
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

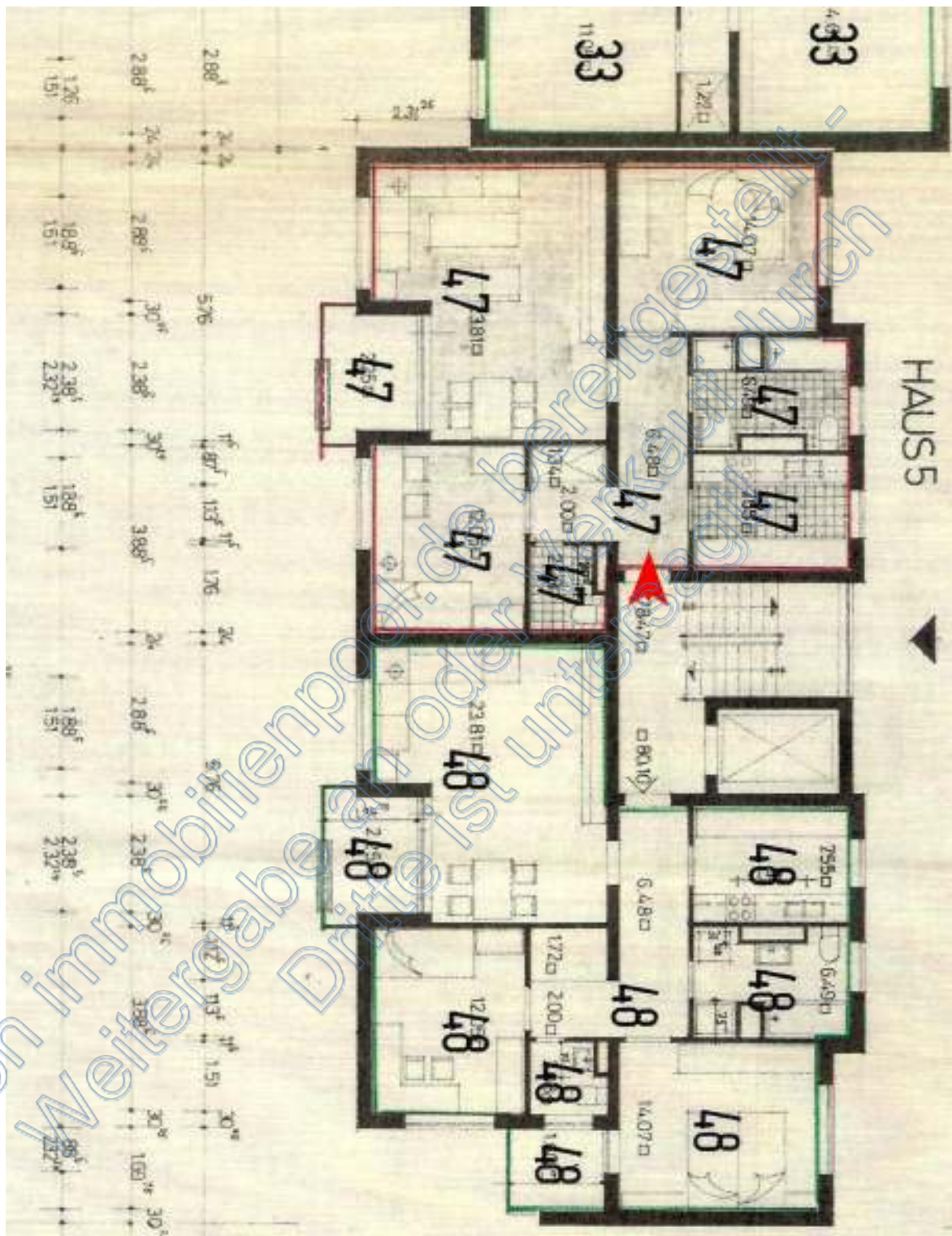


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025 -nicht maßstabgerecht-
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Gutachten 2025-2910



Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig, Schnitt Grundriss 1.OG (roter Pfeil WE 47)
-nicht maßstabgerecht-



Ansicht Block Nr. 5 Süd-Ost



Ansicht Block 5 und 7, Westen



Innenhof Richtung Norden



Eingang Nr. 5, WE 1. OG rechts



Hauseingang, links Aufzug



Treppenhaus beispielhaft



Flur 1. OG, WE Nr. 47 rechts



Aufzug KG – 6.OG



Flur / Keller beispielhaft