

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 - 1812

24 K 52/25

GUTACHTEN

über den Marktwert



1-Zimmer Eigentumswohnung, Erdgeschoss
Güldenstraße 57, 38100 Braunschweig

Der Marktwert des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.Dezember 2025 rd.

45.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

1-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 42 Wohn-, 1 Teileigentumseinheit und 7 PKW-Einstellplätzen im Sondereigentum auf Eigentumsgrundstück. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen.

Die Wohnanlage wirkt regelmäßig instandgehalten, entspricht jedoch nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen. Die Wohnung ist vermietet.

Markt-/Verkehrswert **45.000 € unbelastet**

Wertermittlungstichtag: **18.12.2025**

Grundbuchdaten	Amtsgericht BS, Wohnungsgrundbuch Braunschweig-A, Blatt 20279; 81,24/10.000 Miteigentumsanteil Nr. 2, Erdgeschoss Mitte; Gem. Innenstadt, Flur 14, Flurstück 7; Größe 786 m ²
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1-7,9: gelöscht lfd. Nr. 8: Nur Anteil Abt. I, Nr. 6.2, Veräußerungsverbot lfd. Nr. 10: Nur Anteil Abt. I, Nr. 6.2, Insolvenzvermerk lfd. Nr. 11: Nur Anteil Abt. I, Nr. 6.1, Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Einfache Wohnlage an stark befahrener Straße, westliche Innenstadt
Konzeption	Mehrfamilien-Doppelhaus in Blockbauweise
Bauweise	Konventionell, unterkellert, Flachdach, Personenaufzug. 1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, rd. 19 m ² Wohnfläche; Nfl. KG ca. 1,4 m ²
Baujahr	nach Bauakte 1961
Ausstattung	Gebäude baujahresgemäß, Wohnung einfach
Hausschwamm	Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf holzzerstörende Pilze
Energieausweis	Ein Energieverbrauchsausweis gem. EnEV §§ 16 ff. liegt vor. Das Wohnhaus mit Stufe „C“ entspricht nicht mehr vollständig den heutigen energetischen Anforderungen.
Mieter	Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag liegt vor.
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich des B-Plan IN 244.
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, jedoch besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Objektkonzeption, Nutzungseinheiten.....	8
2.3	Gebäude.....	8
2.4	Ausstattungen.....	8
2.5	Außenanlage.....	9
2.6	Energetische Eigenschaften.....	9
2.7	Zustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Bauplanungsrecht.....	11
3.4	Baulasten.....	12
3.5	Ökologische Lasten, Altlasten, sonstige Gegebenheiten.....	12
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand.....	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 - 25

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Eigentumswohnung Nr. 2 und KG-Raum Nr. 2 Erdgeschoss Mitte
Objektadresse	Güldenstraße 57 (57-58) 38100 Braunschweig-Innenstadt
Wohnungsgrundbuch von Blatt	Braunschweig-A 20279
81,24 / 10.000 Miteigentumsanteil: Gemarkung	Innenstadt
Flur	14
Flurstück, Größe	7 , 786 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	14.10.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 52/25
Wertermittlungstichtag	18.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	18.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung	26.11.2025 und 18.12.2025
Besichtigt	Wohnung, Flur, Keller Haus 57 und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Mieterin Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Wohnungsgrundbuchblatt

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Einsicht in Vorgutachten v. 18.11.2021
- Auszug aus der Liegenschaftskarte Vorgutachen
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Einsicht in die Grundakte/Teilungserklärungen
- 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 wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Veränderungen 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: Unmittelbar an der 4-spurigen Güldenstraße, am westlichen Innenstadtring. Die Lage ist als einfache Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung fußläufig, weiterführende Schulen und Kliniken in Braunschweig.

Verkehrerschließung: ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Güldenstraße.

Erholungsflächen: öffentliche Grünflächen, Freizeiteinrichtungen in Braunschweig
Straßenausbau: Straße asphaltiert, beidseitig Fußweg, einseitig beleuchtet, mit öffentlichen Parkbuchten und teilweise Baumbestand.

Nutzung der Straße: 5- bis 7-geschossige Blockbebauung

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung über 7 Etagen

Himmelsrichtung: Ost-West Orientierung, Hauseingänge Westen

Immissionen: Beeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen

Zuschnitt: unregelmäßig konisch, zu Straßen ca. 36 m breit, bis 26 m tief

Grundstücksgröße: 786 m², eben

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 auf Kampfmittel im Boden.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Objektkonzeption

Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus auf Eigentumsgrundstück.

1 Zimmer, Flur, Kochnische, WC auf rd. 18,6 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und 1 Kellerraum.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das Objekt nur außen und Flur besichtigt werden.

Die Ausrichtung der Wohnung erfolgt nach Westen zur Gildenstraße.

Die Belichtung, Querlüftung und Raumaufteilung sind nach dem Grundriss zweckmäßig.

2.3 Gebäude

Gebäudeart:	7-geschossiges Wohnobjekt über 2 Hauseingänge, 1 Gewerbe- und 42 Wohneinheiten, unterkellert, 7 PKW-Stellplätze Innenhof im Sondereigentum.
Baujahr:	Ursprung nach Bauakte 1961 Teilung in Wohnungs-/Teileigentum 1990
Wohn-/Nutzflächen:	Wohnung Nr. 2: rd. 19 m ² , Im Haus Nr. 58: KG-Raum Nr. 2 ca. 1,4 m ²
Ausstattung:	Bauwerk innen und außen einfach
Modernisierungen:	Sanierung des Fahrstuhl 2022

2.3.1 Konstruktion

Außenansicht:	EG vorn Klinker, farblich abgesetzter Außenputz, Balkone
Konstruktionsart:	Mauerwerk, Stahlbeton
Treppen:	Gemeinschaftliche Betontreppe und Personenaufzug
Dachform, -eindeckung:	Flachdach, nach Bauakte Ausführung mit Bitumenpappe

2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasser:	über das öffentliche Netz
Elektroinstallation:	Gegensprechanlage, baujahresgemäß
Heizung/Warmwasser:	nach Unterlagen über Fernwärme, Flach- und Rippenheizkörper, WW-Boiler Küche

2.4.1 Ausstattung der Räume

Bodenbeläge:	Fliesen
Wand/Decke:	Rauputz, Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff, isoverglast, Baujahr unbekannt
Türen:	Hauseingangstür Holz glatt, Innentüren weiß, glatt
Sanitärinstallation:	WC, Waschtisch, Duschtasse
Sonstiges:	Kellerraum Nr. 2, unter Treppe KG (nicht besichtigt)

2.5 Außenanlage

Ver- und Entsorgungsleitungen, Zufahrt und Zuwegung vollständig befestigt, Außenstellplätze, Fahrrad- und Müllboxenbereich.

2.6 Energetische Eigenschaften

Es liegt ein Energieausweis aus Vorgutachten für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 91,3 kWh/(m²a) vom 20.07.2018 vor. Der Energieausweis hat damit die Stufe "C" und beinhaltet auch den Warmwasserverbrauch.

Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann dennoch davon ausgegangen werden, dass Modernisierungen zu empfehlen sind.

2.7 Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem standsicheren und überwiegend baujahresgemäßen Zustand. Neben üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen ist ein allgemeiner Renovierungsbedarf in den Fluren erkennbar.

Die Wohnung ist einfach ausgestattet, es besteht Renovierungsbedarf.

Alle visuell erkennbaren Renovierungen liegen noch im Rahmen üblicher Rücklagen für das Gemeinschaftseigentum und im Rahmen typischer Instandhaltungsarbeiten. Sie werden in dem Bewertungsverfahren durch die anteiligen Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch ausreichend berücksichtigt.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug, Grundbuchamt Amtsgericht Braunschweig, Wohnungsgrundbuch Braunschweig-A, Blatt 20279 vom 27.07.2021 zugrunde.

Folgende Eintragungen in Abteilung II (Rechte und Belastungen) sind vorhanden:

- lfd. Nr. 1,7,9: gelöscht
- lfd. Nr. 8: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.2:
Veräußerungsverbot für das Land Niedersachsen. Aufgrund des Ersuchens der Staatsanwaltschaft Braunschweig vom 28.11.2019 (NZS 882 AR 43324/19).
Eingetragen am 02.12.2019.
- lfd. Nr. 10: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.2:
Über das Vermögen des Eigentümers ist am 23.05.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (275 IK 245/24a).
Eingetragen am 30.05.2024
- lfd. Nr. 10: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (24 K 52/25)
Eingetragen am 12.08.2025.

Die Eintragungen werden für die Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

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

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) enthalten keine öffentlichen Förderungen und bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Die Wohnung ist vermietet und bewohnt. Es liegt ein Mietvertrag vor.

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt ab 01.10.2022.

Als monatliche Nettokaltmiete sind 190 € zzgl. 160 € Nebenkostenvorauszahlung vereinbart.

Es ist eine Mietsicherheit mit 380 €, als Barzahlung oder Überweisung, geregelt.

Das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten wurde in der Teilungserklärung (Urk. 133/1990, Notar am 25.05.1990 nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt 42 Wohn- und 1 Teileigentumseinheit über die Haus-Nr. 57 + 58 vereinbart. Das Bewertungsobjekt beträgt daran 81,24/10.000stel Miteigentumsanteil im Haus Nr. 57 unter Nr. 2 des Aufteilungsplans, Erdgeschoss Mitte, für die Wohnung und einem Kellerraum mit Nr. 2.

Die Teilungserklärung wurde nachträglich unter Urk. 150/1990 vom 12.06.1990 (Notar mit einer Änderung der Zuordnung eines Sondernutzungsrechts an einem Kfz-Einstellplatzes ergänzt.

Das Sondereigentum umschließt die Räume nach innen, einschließlich einer eigenen Instandhaltungspflicht, inklusiv Glas.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören Flure, Aufzug, Gänge und Treppenhaus. Ein Verkauf bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Die Hausverwaltung erfolgt über:

Für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 erfolgt der Anteil für die Wohnung mit 1.392,03 €, in dem Heizungs- und Warmwasserkosten, als auch eine Instandhaltungsrücklage mit 324,96 € enthalten sind.

Das entspricht 1.716,66 € jährlich. Der Anteil der Instandhaltungsrücklagen daran rd. 325 €. Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 143 €.

Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt, Haus Nr. 57 + 58 zum 31.12.2025, beträgt 144.153,61 €. Der ideelle Anteil der Wohnung Nr. 2 daran 1.171,10 €.

Die jährliche Gesamtzuführung zur Rücklage wird mit insgesamt 40.000 € zzgl. Mieteinnahmen aus den Funktürmen auf dem Dach und Mieterträge/-ausgaben Waschautomaten aufgeführt.

Nach den vorliegenden Protokollen 2023 – 2025 und auch Angaben der Hausverwaltung sind, neben laufenden Reparaturen und Instandhaltungen, Sanierungen am Fahrstuhl, an mehreren Balkonen und im Kellergeschoss an den Abwasserleitungen durchgeführt worden, als auch einige Kellerfenster ausgetauscht. Zusätzlich ist der Einbau eines Sektionaltors im Zufahrtsbereich und teilweise Dämmung der Kellerdecke erfolgt.

Weitere Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen nicht vor. Eventuelle Beschlüsse der Eigentümerversammlungen, die wertbeeinflussend sein können, bleiben unberücksichtigt.

3.3 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortsgrenzen und wird in diesem Zusammenhang nach § 34 BauGB betrachtet.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weiter befindet sich das Objekt im Geltungsbereich des B-Planes IN 244 mit einer Veränderungssperre für das Steuerungskonzept: Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt (Spielhallen) für gemischte Bauflächen.

Die Übereinstimmung des Bewertungsobjekts mit dem Baurecht wurde nicht extra geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

3.4 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Bauordnung vom 12.01.2026 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragung.

3.5 Ökologische Lasten und Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung sind visuell keine Hinweise auf ökologische Lasten oder Altlasten erkennbar. Das Grundstück wird gemäß Auskunft der Stadt Braunschweig vom 07.01.2026 auch nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis - nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 - in der zurzeit geltenden Fassung geführt.

Nach Hinweisen der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umweltschutz liegen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks jedoch kampfmittelrelevante Informationen vor. Vor Baumaßnahmen ist in der Regel eine Oberflächensondierung erforderlich.

Sanierungskosten zur Beseitigung möglicher Altlasten - losgelöst von der Frage der Beseitigungspflicht - können nur im Rahmen eines Spezialgutachtens, nicht aber im Zuge dieser Wertermittlung abgeleitet werden.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

3.5.1 sonstige Satzungen und Baugebote

Nach Auskunft der Stadt Braunschweig liegen keine weiteren Satzungen vor, die das Bewertungsobjekt betreffen. Es sind keine Hinweise bekannt geworden, dass weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten den Wert des Objektes beeinflussen.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig, Stelle Erschließungsbeitragsrecht vom 08.01.2026, ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeiträge ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Es besteht im gesamten Stadtgebiet für Miet- und Eigentumswohnungen eine stabile Nachfrage. Die Wohnung ist mit 1 Zimmer Innenstadtnah für Einzelpersonen konzipiert und für die Selbstnutzung oder Vermietung geeignet.

Schwächen

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss, mit Ausrichtung an einer stark befahrenen Ausfallstraße. Die energetischen Anforderungen erfüllen nicht mehr vollständig heutige Anforderungen.

Chancen

Aufgrund der Stadtlage ist ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Durch die Wohnungsgröße und dem Baujahr sind jedoch nur moderate Wertsteigerungen denkbar.

Risiken

Es bestehen Risiken bei größeren Instandsetzungen an Dach und Fach, sowie Verbesserung der energetischen Eigenschaften durch Erhöhung von Instandhaltungsrücklagen oder Sonderumlagen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

Aufgrund Größe und Lage der Wohnung muss ggf. mit einer unterdurchschnittlichen Vermietungsphase gerechnet werden.

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

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit ist als 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 vergleichbaren und ausreichenden 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, im Mischgebiet (MI – GFZ 1,6), erschließungsbeitragsfrei (ebf) 510 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2025, BRW-Zone 00104323). 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 Gutachterausschuss Braunschweig erfasst, die sich nicht auf die baurechtliche, sondern auf die wertrelevante GFZ (nach Bodenrichtwerterlass) beziehen. Diese beläuft sich im vorliegenden Fall auf rd. (36m x 12m x 7 Geschosse) / 786 m² => rd. 3,0, was zu einem Umrechnungskoeffizienten von interpoliert 1,41 führt.

Berechnung Bodenrichtwert (GFZ 3,0):

$$(510 \text{ €/m}^2 \times 1,41) / 1,16 \text{ (GFZ 1,6)} = 619,91 \text{ €} = \text{rd. } 620 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert:

$$\text{Flurstücke Gesamt:} \quad 786 \text{ m}^2 \times 620 \text{ €/m}^2 = 487.320 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils berechnet sich nach dem Anteil:

$$81,24 / 10.000 = 487.320 / 10.000 \times 81,24 = \text{rd. } 3.959 \text{ € Miteigentumsanteil}$$

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 vermietet. Der Mietvertrag liegt vor. Es wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV 2021 als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus dem Mietspiegel 2025 der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung, Güldenstraße 57/58, mit rd. 20 m² Wohnfläche, Baujahr 1961, und modernisiertem Duschbad beträgt aktuell 11,48 €/m². Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete beträgt gemäß vorliegendem Mietvertrag 10,00 €/m².

Demgegenüber sind die Anforderungen für eine Mieterhöhung (ab 15 Monate Mietdauer, nach 3 Jahren und der Kappungsgrenze der Stadt Braunschweig mit 15 %) erfüllt.

Es ergeben sich rechnerisch $10,00 \text{ €} \times 1,15 = 11,50 \text{ €/m}^2$.

Der Ansatz für die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete erfolgt mit 11,48 €/m².

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) und in Anlehnung der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig, Grundstücksmarktbericht 2021, 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

Der aktuelle Liegenschaftszinssatz wird seitens des Gutachterausschusses Braunschweig, Eigentumswohnungen in der gesamten Stadt Braunschweig, mit 1,2 – 2,3 % veröffentlicht. Bezogen auf Kaufpreisanalysen befinden sich Liegenschaftszinssätze im Innenstadtbereich gewöhnlich jedoch innerhalb einer Spanne von 1,2 % bis 1,9 %. Die Werte sind Durchschnittswerte. Aufgrund der Innenstadtlage, geringen Wohnfläche und der erzielbaren Nettokaltmiete, aber auch aufgrund des Gesamtzustands ist noch von einem durchschnittlichen immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung ist daher ein Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich mit 1,5 % 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 1961. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß niedersächsischem Modell und der NHK 2010 für diesen Objekttyp mit 70 Jahren beträgt rein rechnerisch die Restnutzungsdauer 6 Jahre.

Aufgrund der regelmäßigen Instandhaltung am Gebäude kann als wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Ansatz mit 25 Jahren 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 in den Kosten für eine ordnungsgemäße Instandhaltung, sowie der allgemeine Zustand und Ausstattungen im gewöhnlichen Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt.

Ein weiterer Abzug erfolgt nicht.

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

Rohertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Wohnung Nr. 2	19,0 m ²	11,48 €/m ²	218 €	2.616 €
			gesamt	2.616 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung Wohnen	359 €/VE	x	1 VE =	359 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ²	x	19 m ² =	266 €
Mietausfall	2 %	x	2.616 € =	52 €
				677 €
			25,9 % vom Jahresrohertrag	

Ertragswert

Stichtag 18. Dezember 2025

1.	Rohertrag		2.616 €
2.	Bewirtschaftungskosten	25,9 %	- 677 €
3.	Reinertrag		1.939 €
4.	Bodenwertanteil	3.959 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	1,5 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		- 59 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		1.880 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	1,5 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (1.880 x 20,72)	20,72	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		38.954 €
8.	Bodenwert		+ 3.959 €
9.	vorläufiger Ertragswert		42.912 €
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.7)		0 €
11.	Ertragswert		42.912 €
		rd.	45.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 45.000 € 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 Erdgeschoss Mitte, Nr. 2, Güldenstraße 57, 38100 Braunschweig beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.Dezember 2025

45.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote, 1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 25 - 50 m² Wohnfläche im Umkreis bis 3 km liegen innerhalb einer Spanne zwischen 1.700 €/m² bis 2.800 €/m². Die Angebote haben jedoch abweichende Baujahre, Wohnflächen und Ausstattungen. Sie entsprechen ebenso noch keinen Kaufabschlüssen.

Der Gutachterausschuss Braunschweig veröffentlicht für Eigentumswohnungen in Braunschweig, Baujahr 1960 - 1970, Bodenrichtwert 500 €/m², Wohnfläche $\leq$ 40 m² mit durchschnittlich 2.138 €/m². Es ergeben sich damit für das Objekt rd. 41.000 € (19 x 2.138).

Zusätzlich werden durchschnittliche Rohertragsfaktoren mit dem 18,1-fachen innerhalb der Spanne zwischen dem 14-fachen bis 19,1-fachen veröffentlicht.

Es ergibt eine Spanne zwischen 36.000 € bis 50.000 €, der mittlere Wert mit dem 18,1-fachen bei 47.000 €.

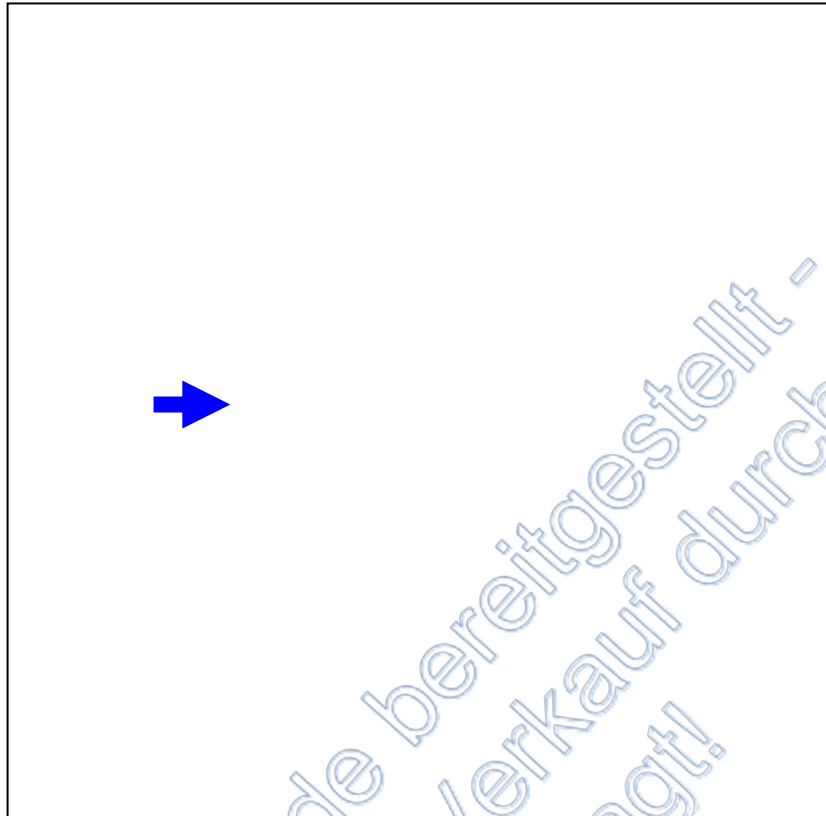
Der ermittelte marktübliche Marktwert beträgt rd. 45.000 € (45.000 $\cdot$ 2.616) und liegt mit dem 17,2-fachen im Durchschnittsbereich der ermittelten Spannen.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 04.02.2026

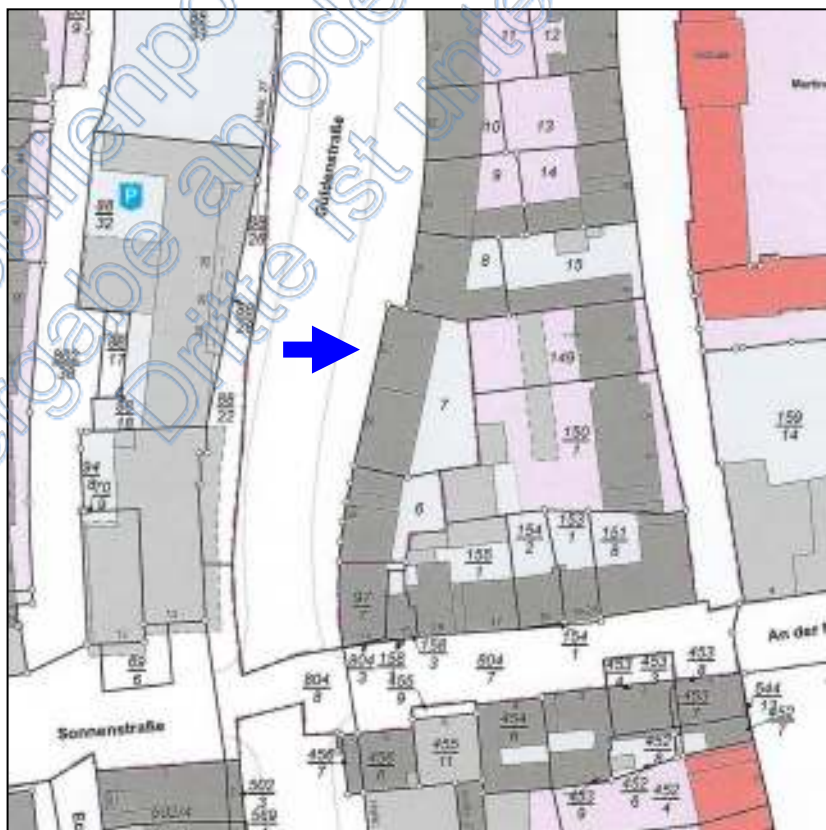
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



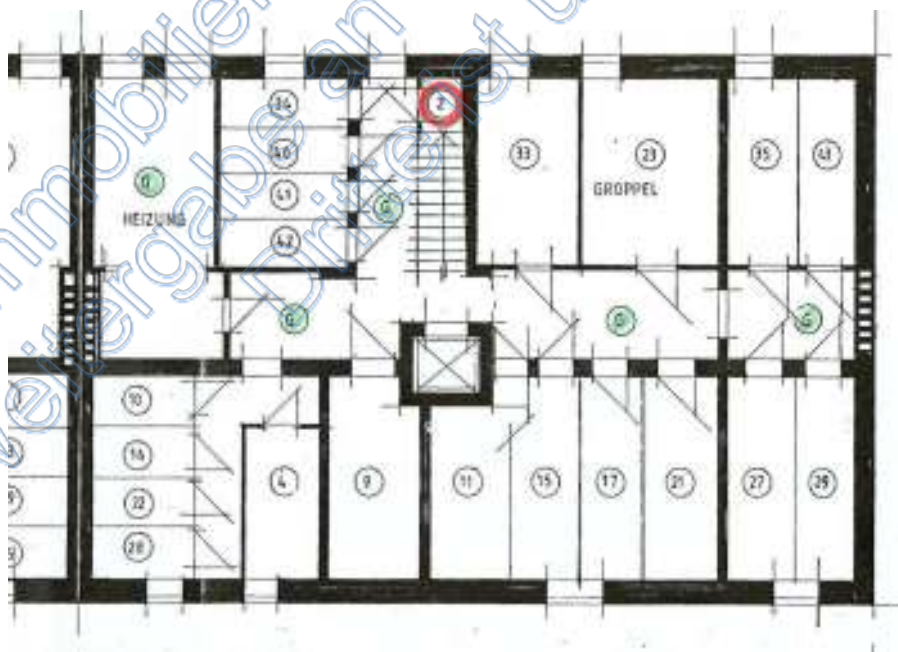
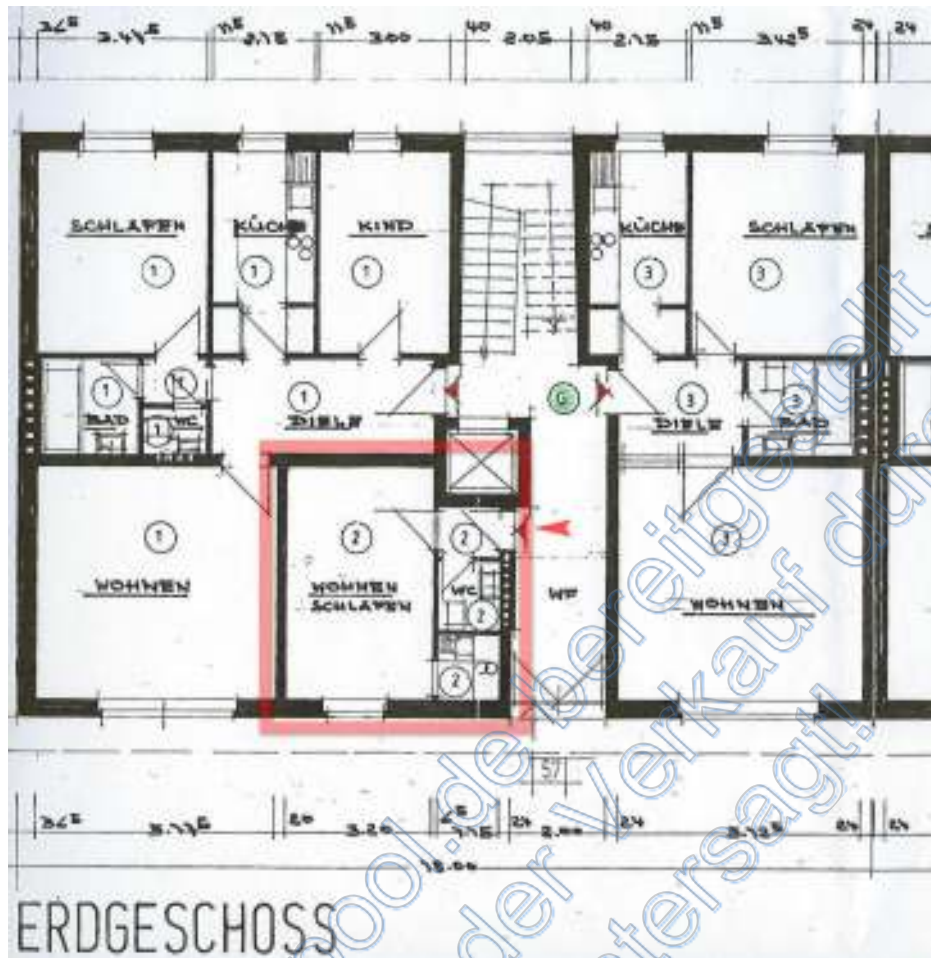
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021
 (www.gli.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Quelle: Bauamt Stadt Braunschweig, Bauakte, oben Grundriss EG, unten KG (WE Nr. 2 und KG-Raum Nr. 2)

Diele:	2.60	x	2.10	=	5.46 qm	
Bad:	2.25	x	2.10	=	4.73 qm	
					57.30 qm	
				- 3 %	1.72 qm	
					55.58 qm	55.58 qm
Wohnung Mitte:	Zimmer:	3.20	x	4.65	=	14.88 qm
	Flur:	1.15	x	1.10	=	1.27 qm
	WC :	1.50	x	1.15	=	1.73 qm
	Ko.Ni.:	1.15	x	1.15	=	1.32 qm
					19.20 qm	
				- 3 %	0.58 qm	
					18.62 qm	18.62 qm
1. Obergeschoß:						149.16 qm

Quelle: oben: Energieausweis, Hausverwaltung

unten: Bauamt Stadt Braunschweig, Bauakte, Ausschnitt Wohnfläche WE EG Mitte, Nr. 2

Güldenstraße Höhe Nr. 57
Richtung Celler Straße



Ansicht Nr. 57 + 58
Einfahrt Innenhof über Nr. 58



Wohnung EG Nr. 2



Zufahrt Innenhof über Nr. 58



Rückseite / Innenhof beispielhaft



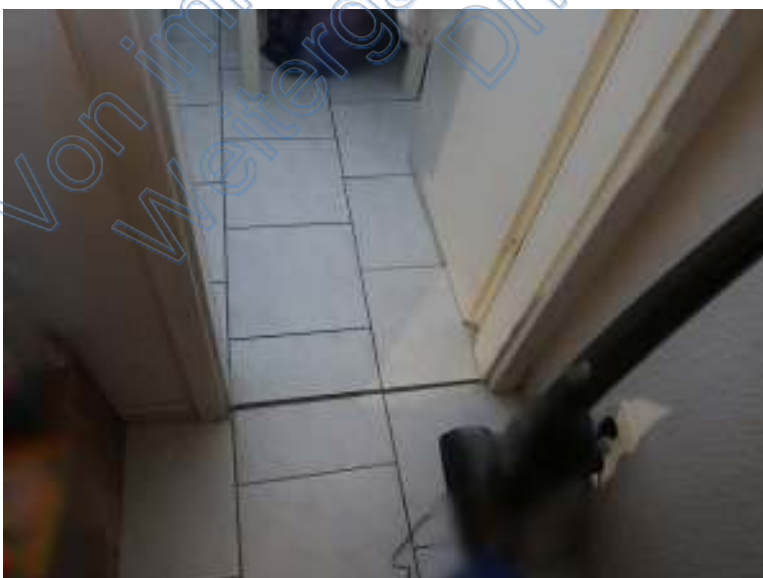
KG Nr. 57 beispielhaft



Flur / Ekt. WE Nr. 2



Wohnraum WE Nr. 2 beispielhaft



Türen / Böden WE Nr. 2



Kochnische beispielhaft



Waschtisch / Dusche



WC