

Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachten: 2025 - 0309

24 K 54/15

Aktualisierung des GUTACHTEN 2015-0112

über den Marktwert



Verwaltungsgebäude mit Lager- und Freiflächen
Volkmaroder Straße 37, 38104 Braunschweig-Gliesmarode

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

415.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Vermietetes Gewerbegrundstück mit Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und Freiflächen.

Für das Grundstück liegen Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor. Die Gebäude sind wirtschaftlich überaltert, Teile der Nebengebäude und Lagerhallen durch eindringende Nässe und Feuchtigkeit stark geschädigt und visuell teilweise einsturzgefährdet.

Markt-/Verkehrswert **415.000 €**

(anteiliger Wert Flurstück 238: 106.120 €)

(anteiliger Wert Flurstück 241: 308.880 €)

Wertermittlungstichtag: **03.09.2025**

Grundbuchdaten Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch Braunschweig-B, Blatt 8761
Gem. Gliesmarode, Flur 4, Flurstück 238 + 241; Größe 6.870 m²

Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1-7: gelöscht
lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk

Lage Gewerbegebiet Braunschweig-Gliesmarode
Konzeption Verwaltungsgebäude mit umlaufenden Lagerhallen und Freifläche
Bauweise Konventionell, Sattel- und Flachdach,
Halle und Lagerräume nicht mehr nutzbar.

Baujahr 1939 - 1957

Ausstattung Standard, überwiegend bauzeitgemäß,
Verwaltungsgebäude EG und DG teilmodernisiert.

Hausschwamm Es besteht in den Nebengebäuden Verdacht auf holzerstörende Pilze

Energieausweis Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Mieter Das Objekt wird durch ein Gewerbeunternehmen genutzt und durch die
Eigentümer verwaltet. Der Mietvertrag liegt vor, zusätzlich Gestattungs-
verträge zur Nutzung einer Teilfläche für einen Funkmasten.

Gewerbe Es wird ein Gewerbe ausgeführt. Maschinen und Betriebseinrichtungen,
Büroausstattungen und Material sind im Eigentum des Mieters.

Planungsrecht Die Halle liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird
nach § 34 BauGB betrachtet.

Baubeanstandungen Es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.

Baulasten Es sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten Nach Auskunft der Stadt Braunschweig wird das Grundstück als mit um-
weltgefährdenden Stoffen belastet geführt.
Weiter 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.....	9
2.3	Gebäude.....	9
2.4	Nebengebäude.....	10
2.5	Außenanlage.....	11
2.6	Energetische Eigenschaften.....	11
2.7	Zustand.....	11
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Verwaltung, Verträge.....	12
3.3	Bauplanungsrecht.....	13
3.4	Baulasten.....	13
3.5	Ökologische Lasten, Altlasten, sonstige Gegebenheiten.....	13
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand.....	13
4	Analyse und Beurteilung.....	14
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	14
4.2	Risikoeinschätzung.....	14
5	Wertermittlung.....	15
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
5.2	Bodenwertermittlung.....	15
5.3	Ertragswertverfahren.....	16
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Berechnung anteiliger Wert der Flurstücke.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 24
S. 25 - 43

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Verwaltungsgebäude und Lager-/ Freiflächen
Objektadresse	Volkmaroder Straße 37 38104 Braunschweig-Gliesmarode
Teileigentumsgrundbuch von Blatt	Braunschweig-B 8761
Gemarkung	Gliesmarode
Flur	4
Flurstück, Größe	241 , 4.930 m ² 238 , 1.940 m ² = 6.870 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	17.07.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 54/15 auf Grundlage des Gutachten 2015-0112 vom 01.12.2015
Wertermittlungstichtag	03.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	03.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung	03.09.2025
Besichtigt	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Frau XXX (dem Gericht bekannt) o Herr XXX (dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- keine

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte aus Vorgutachten
- 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 2024/2025 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

2.1.1 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:	Gewerbegebiet im östlichen Stadtteil Gliesmarode mit mittleren Gewerbe-/ Produktions-, Handel- und Dienstleistungsbetrieben. Einfache bis mittlere Gewerbelage im Stadtgebiet.
Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Bevenroder Straße. Entfernung zum Stadtzentrum ca. 4,5 km.
Verkehrerschließung:	ÖPNV fußläufig, Individualverkehr über Bevenroder und Berliner Straße zur A2, Bahnanschluss HBF, Flughafenanschluss in Waggum, Hafenanschluss Mittellandkanal
Straßenzustand:	Fahrbahndecke asphaltiert, einseitig Fußweg mit einseitiger Beleuchtung. Vereinzelt kleinere Parkbuchten.
Nutzung der Straße:	Zufahrtstraße in das Gewerbegebiet

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Gewerbe, Bauunternehmung
Himmelsrichtung:	Nord-Süd, Zugang und Zufahrt von Norden
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	unregelmäßig rechteckig, Flurstück 238: ca. 25 m breit, bis 79 m tief (1.940 m ²) Flurstück 241: ca. 59 m breit, bis 88 m tief (4.930 m ²)
Grundstücksgröße:	6.870 m ²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Versorgung:	Flüssiggas, Strom, Frisch-/Abwasser, Telekom
Wirtschaftliche Einheit:	Ja, teilungsfähig
Bodenbelastung:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück als mit umweltgefährdeten Stoffen belastet eingestuft. Es liegen schädliche Bodenveränderungen durch Antimon i.S. § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der zurzeit geltenden Fassung vor.

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Umnutzung des Grundstücks Maßnahmen zur Unterbrechung der relevanten Wirkungspfade erforderlich werden.

Dabei ist das im Rahmen von Baumaßnahmen oberflächlich anfallende Aushubmaterial voraussichtlich nicht wieder einbaufähig und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.

Darüber hinaus wird das Flurstück 241 als altlastenverdächtig im Altlastenverzeichnis nach § 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 in der zurzeit geltenden Fassung der Stadt Braunschweig geführt (Anlage).

Die Grundstücke werden nach Kenntnisstand seit ca. 1936 durch Bauunternehmen genutzt und auf einem Teilbereich der Fläche eine Tankstelle mit zunächst unterirdischen Tankanlagen (2x 10 m³ Dieselkraftstoff, dann 7 m³ Vergaserkraftstoff) und ab 1993 oberirdisch Kraftstofflagerung (20 m³ Dieselkraftstoff) betrieben. Der Tankstellenbereich wurde im Zuge der Aufstellung der oberirdischen Tankanlage gutachterliche untersucht.

Bei den Untersuchungen wurden Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Eine Sanierung des Bereichs ist nicht erfolgt.

Weiter liegt das Flurstück 241 teilweise im Nahbereich einer Grundwasserverunreinigung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Im Rahmen von Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass kontaminiertes Grundwasser anfallen kann, dass vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation abzureinigen ist.

Im Falle eines Bauantrags würde, in Abhängigkeit vom geplanten Bauvorhaben, vor Beginn der Bauarbeiten der gutachterliche Nachweis verlangt werden können, dass der Untergrund frei von schädlichen Verunreinigungen ist.

Es wird empfohlen, auch die Flächen außerhalb des Tankstellenbereichs gutachterlich zu begleiten, bei Verunreinigung die Bauarbeiten einzustellen und den Fachbereich Umwelt der Stadt Braunschweig sofort zu benachrichtigen.

Es besteht ebenfalls der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

- Eine Beurteilung der möglichen Belastungen ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Es kann daher entsprechend nur eine allgemeine Berücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.

2.2 Objektkonzeption

I-geschossiger Gewerbekomplex mit Büro-/ Verwaltungsgebäude und Nebengebäude, seitlichen Lager- und Werkstattflächen, Unterstellhallen und Innenhof als Freiflächen.

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

Die Ausrichtung erfolgt nach Süden, die Zufahrt über ein Tor von der Volkmaroder Straße.

2.3 Hauptgebäude

Bauteil A Bürohaus vorn:

1 geschossiges Verwaltungsgebäude,
mit Teil- und Kriechkeller, Satteldach
EG Giebel Empfang/Sozialräume/Büroräume
DG Aktenarchiv/Besprechungen/Büroräume
nach Bauakte: Ursprung nach Bauakte 1955,
Div. Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Baujahr:

Gebäudekonstruktion

Außenansicht:

umlaufend Hartbrand Klinkerfassade,
nach Bauakte 2-schalig

Konstruktionsart:

Massiv, Fundamente nach Bauakte Stampfbeton

Wände:

Massiv, konventionell gemauert

Geschossdecken:

nach Bauakte Stahlbeton

Böden:

nach Bauakte Trittschalldämmung /Estrich

Dachform, -eindeckung:

Satteldach mit Gauben und Dachflächenfenster
Holzdachstuhl, Tondachziegel 2007/2008

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:

Ableitung über kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:

normale Ausstattung, Standard ca. 1960, teilweise
modernisiert und den Nutzungen angepasst

Heizung:

Gas-Brennwerttherme, Vissmann, ca. 2007
Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung

Warmwasserversorgung:

Flüssiggastank auf dem Grundstück
elektrisch über Durchlauferhitzer

Ausstattung

Bodenbeläge:

PVC, Textil, Sanitär Fliesen

Wandbekleidungen:

Tapete mit hellem Anstrich, Sanitär Fliesen, hell

Deckenbekleidungen:

Tapete mit hellem Anstrich

Fenster:

Kunststoff, außen farblich abgesetzt, ca. 1992
isolierverglast, teilweise mit manuellen Rollläden

Türen:

Zugang mit Glasausschnitten
Innentüren hell mit Holz- und Stahlzargen

Treppe:

geschlossene Holztreppe, baujahresgemäß

Sanitärinstallation:

EG Damen /Herren, weiß, Standard, modernisiert
DG WC weiß, Standard, modernisiert

2.4 Nebengebäude

Bauteil B Lagergebäude:

Baujahr:	nach Bauakte Baujahr 1939 - 1957
Nord-Osten:	1-geschossige Halle, Kalt, abschließbar, Pultdach, Wellasbesteindeckung, ca. 75 m ² Nutzfläche
Osten:	1-geschossige Halle, Kalt, offen, 8 Einfahrten, Pultdach, eine Einfahrt mit Tor reserviert für Antennenanlage Wellasbesteindeckung, ca. 270 m ² Nutzfläche
Süden:	1-geschossige Halle, Kalt, teilweise abschließbar, Pultdach, Wellasbesteindeckung, Fenster und Tore, ca. 578 m ² Nutzfläche
Westen:	1-geschossige Halle, teilweise Werkstatt- und Sozialräume, Oberlicht, Fenster, Pultdach, Asbesteindeckung ca. 400 m ² Nutzfläche, beheizbar 2-geschossiges Wohn/Betriebsgebäude, Satteldach, nicht unterkellert, ca. 90 m ² Nutzfläche, beheizbar

Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	umlaufend glatte Putzfassade, hell gestrichen, Fenster und Tore farblich abgesetzt
Konstruktionsart:	Massiv, gemauert
Wände:	Massiv, gemauert
Geschossdecken:	Profilholz, teilweise abgehängt, Gipskarton
Böden:	Hallen Betonböden ohne weiteren Belag Büro-/ Sozial Textil, Steinzeug, PVC

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung über kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überaltert
Heizung:	nicht mehr in Betrieb Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung:	nicht mehr in Betrieb
Ausstattung/Nutzung	wirtschaftlich überaltert, abrisssfähig

2.5 Außenanlage

Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünfläche, Toranlage, großflächige Hofbefestigung und Zufahrten mit Steinpflasterung. Flurstück 241 im mittleren Bereich 40 m Mobilfunk-Antennenanlage mit einer dazugehörigen Funkfeststation.

(Gestattungsvertrag ehem. Mannesmann, jetzt Vodafone)

2.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Büro- und Verwaltungsgebäudes entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

2.7 Zustand

Das Verwaltungsgebäude ist mit Ausnahme von vereinzelten Räumen im Erd- und Dachgeschoss überwiegend teilmodernisiert, im Kellergeschoss besteht Sanierungsbedarf durch eindringende Nässe.

Das Wohn- und Betriebsgebäude, sowie alle überdachten Lagerflächen im Süden und Westen sind wirtschaftlich überaltert und nicht mehr nutzungs- und vermietungsfähig.

Es bestehen Dach- und Deckendurchbrüche, sowie abgängige Außenmauern, als auch großflächig Schimmelbildungen mit holzerstörenden Pilzen. Um die Neben- und Lagergebäude in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, ist eine Kernsanierung notwendig.

- ▶ Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.
- ▶ Es ist eine weitere Untersuchung auf Bodenbelastungen und im/am Gebäude auf Schadstoffen, wie z.B. Asbest, Formaldehyd, Holzschutzmittel und künstliche Mineralfasern anzuraten.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 11. November 2015 zugrunde.

Folgende Eintragungen in Abteilung II sind vorhanden:

- lfd. Nr. 1-7: gelöscht
- lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk (24 K 54/15) eingetragen am 13.10.2015

Die Eintragungen wirken sich auf den Marktwert nicht wertbeeinflussend aus.

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

3.2 Verwaltung, Verträge

Die Gebäude und Freiflächen sind mit einem Gewerbemietvertrag ab 30.09.2014 auf 10 Jahre fest vermietet und am 26.03.2024 um weitere 2 Jahre, bis 30.09.2026, verlängert. Zusätzlich besteht ein Gestattungsvertrag und Untervermietungsvertrag zur Nutzung einer 40 m hohen Mobilfunk-Antennenanlage auf der Freifläche mit einer dazugehörigen, separaten Funkfeststation in der Halle Osten.

Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge, Büroausstattungen und gelagerte Materialien sind nicht mitvermietet und im Eigentum des Mieters.

Unter anderem enthalten die Verträge folgende Vereinbarungen:

Gewerberaummietvertrag:

- Über komplettes Objekt, einschl. Lagerhallen und Freiflächen für ein Tiefbau-Unternehmen.
- Gewerblicher Festvertrag mit Verlängerung bis 30.09.2026.
- Für 384 m² Büro und 5.000 m² Lager- und Freiflächen, 1/4 jährliche Zahlungsweise.
- Nettokaltmiete Büro 1.536 € und Freiflächen 1.250 €/Monat = Gesamt 2.786 €/Monat, als Pauschalmiete für 384 m² Bürofläche und 5.000 m² Außenfläche.
- Untervermietung nur mit besonderer Absprache des Vermieters.
- Betriebskosten und kleinere Reparaturen bis max. 2.786 €/Jahr trägt der Mieter.

Gestattungsvertrag (zu errichten, betreiben und zu unterhalten) einer Funkstation mit Versorgungseinheit und Antennenanlage auf 40 m Funkmast inkl. Funkstation (für Mobilfunk) ca. 200 m² NF.

Mieter: Fa. ab 01.09.1995, jetzt ab 01.01.2023.

Als Miete sind 400 €/Monat Nettokalt als Indexmiete gemäß VPI ab 01.01.2023 mit einer Anpassung bei mehr als 10 % vereinbart.

Es ist jederzeit ungehinderter Zugang und Zufahrt an 24 Std. je Tag und 7 Tagen die Woche zu ermöglichen.

Zusätzlich besteht mit der ATC Germany Holding GmbH ein Gestattungsvertrag mit monatlich 250 €/Nettokalt zzgl. eines Untermietzuschlags von weiteren monatlich 100 €/Nettokalt für die E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG.

Das Gestattungsentgelt erhöht sich jeweils zum 01.01. um + 2 % und wird jeweils dem vorangehenden Kalenderjahr herangezogen.

Nach Auskunft des Eigentümers beträgt die aktuelle Nettokaltmiete für die Funkmast-Anlage inzwischen 435 €. Die Mieten werden regelmäßig vereinnahmt.

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.

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 vom 17.09.2025, Stadt Braunschweig, Fachbereich Bauordnung, enthält das Baulastenverzeichnis für die Grundstücke keine Eintragungen.

3.5 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

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Stelle Erschließungsbeitragsrecht vom 23.09.2025 sind Erschließungsbeiträge für die Volkmaroder Straße nicht mehr zu entrichten.

Straßenausbaubeiträge und Beiträge fallen aufgrund der Aufhebungssatzung gem. Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes vom 15.06.2024 nicht mehr an.

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Der Gewerbestandort liegt im Stadtgebiet, es bestehen gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Eine Eignung für mittlere Produktions-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ist erkennbar.

Das Objekt verfügt über ausreichend Fläche, eine Unterteilbarkeit für mehrere Nutzer ist gegeben.

Schwächen

Das Objekt ist überwiegend energetisch, wirtschaftlich und auch technisch überaltert. Es besteht eindringende Nässe im Verwaltungsgebäude Kellergeschoss, die umliegenden Hallen befinden sich in einem desolaten Zustand und sind nicht mehr gebrauchsfähig und vermietungsfähig. Der Mobilfunkmast kann bei zukünftigen Nutzungen stören.

Chancen

Restnutzung durch Unternehmen wie z.B. aus der Baubranche, alternativ Rückbau mit Neubebauung.

Risiken

Teile der Dächer und Ausstattungen sind Schadstoffbelastet ausgeführt, was bei Entsorgung zu erhöhten Kosten führen kann. Durch die langjährige Nutzung für Kraftfahrzeuge und Baustoffhandel bestehen Bodenbelastungen.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Die Gebäude sind als Lager- und Werkstattfläche mit Verwaltungsgebäude konzipiert und noch im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verwendungsfähig. Aufgrund Lage, Grundstücksgröße und der gewerblichen Nutzbarkeit ist eine Drittverwendungsfähigkeit für das Grundstück insgesamt als gegeben einzuschätzen.

Vermietbarkeit

Aufgrund der Gewerbelage ist eine Vermietbarkeit grundsätzlich gegeben. Diese jedoch, aufgrund des Gesamtzustands, in eher niedrigen bis moderaten Rahmen.

Marktgängigkeit

Ein Käufermarkt für Immobilien dieser Art, aufgrund Gebäudealter und Gesamtzustand - auch unter dem Aspekt einer Bodenverunreinigung - ist nur begrenzt vorhanden. Eine Drittverwendung an Gewerbetreibende und/oder Projektierer nur bedingt gegeben.

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 befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet und dient ausschließlich wirtschaftlichen Zwecken. 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 für Grundstückswerte Braunschweig, im Gewerbegebiet (GE), erschließungsbeitragspflichtig (ebf) 60 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2025). Eine weitere Anpassung ist nicht vorzunehmen, da seit dem Erhebungsstichtag keine Marktänderung innerhalb der Richtwertzone erfolgte.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwertes stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe gegenüber umliegenden Grundstücken mit denen des Wertermittlungsobjektes überein.

Das Grundstück befindet sich im großflächigen Bereich einer Antimonbelastung und das Flurstück 241 im Nahbereich einer Grundwasserverunreinigung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Es kann daher unterstellt werden, dass der durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert in dieser Bodenrichtwertzone bereits einen Anteil der Bodenverunreinigungen mit beinhaltet und eine weitere Anpassung hierfür zunächst nicht erfordert.

Jedoch bestehen bei Erdarbeiten u.a. weitere Risiken aufgrund der Tankanlage mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und kontaminierten Grundwasser.

Eine Beurteilung der möglichen Belastungen ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Es kann daher nur eine allgemeine Berücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.

Diese als pauschaler Abzug mit – 20 % des Bodenrichtwertes.

Berechnung Bodenwert: $60,00 \text{ €} \times 0,80 = 48,00 \text{ €}$

Flurstück 241: $4.930 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = 236.640 \text{ €}$

Flurstück 238: $1.940 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = \underline{93.120 \text{ €}} = \underline{329.760 \text{ €}}$

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 Gewerbeobjekt ist voll vermietet und wird durch die Mieter genutzt. Mietverträge liegen vor. Für die weiteren Berechnungen wird eine Vollvermietung gemäß § 18 ImmoWertV als erzielbar unterstellt und der marktübliche Mietansatz aus Vergleichsmieten der Stadt Braunschweig mit herangezogen.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude in Gewerbegebieten werden, je nach Ausstattung, Größe und Zustand, innerhalb einer Spanne zwischen 4,00 €/m² bis 6,50 €/m² erzielt.

Die durchschnittliche Vergleichsmiete für Frei- und Lagerflächen im Stadtgebiet von Braunschweig liegt, je nach Lage, Untergrund und Größe, innerhalb einer Spanne zwischen 0,10 €/m² - 0,50 €/m².

Aufgrund des vorgefundenen Zustands, einerseits im Teilbereich des Verwaltungsgebäudes und andererseits durch die überwiegenden Freiflächen als Lagerflächen halte ich demgegenüber den bestehenden, pauschal vereinbarten monatlichen Mietzins von 4,00 €/m² netto für 384 m² Büro-/Lagerfläche im Verwaltungsgebäude und als Restfläche 5.000 m² der Frei- und Lagerflächen mit monatlich 0,25 €/m² Nettokalt als angemessen.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden nach eigenen Erfahrungsansätzen mit vergleichbaren Objekten gewählt (§19 Abs.2 ImmoWertV) und stimmen mit Veröffentlichungen der HypZert Fachgruppe Gewerbegebäude mit Büro- und Sozialbereichen überein. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Immobilien werden in Deutschland nur von einigen Gutachterausschüssen abgeleitet. Aufgrund der Heterogenität des Marktes und der geringen Transaktionen vermieteter Objekte sind die Liegenschaftszinssätze kritisch zu prüfen. Aktuell werden Liegenschaftszinssätze für diese Objekte durch den IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025, Betriebs- und Produktionsstätten im Bestand, innerhalb einer Spanne zwischen 4,5 % bis 8,5 % veröffentlicht.

Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarkts, der Art und Lage, Grundstück und vorgefunden Objektzustand, aber demgegenüber auch der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist von einem leicht oberen immobilienwirtschaftlichen Risiko auszugehen. Für die Berechnung halte ich daher einen Liegenschaftszinssatz mit 7,0 % für angemessen.

5.3.4 Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, Bauart, Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Die Nutzungszyklen von Verwaltungs-/Werkstatt- und Lagergebäuden stellen sich, je nach Nutzungszweck, sehr unterschiedlich dar. Das Spektrum reicht von monofunktionalen Gebäuden, die schon nach kurzem Nutzungszyklus zurückgebaut werden/müssen, bis zu Gebäuden mit hoher Bauqualität.

Aufgrund des vorgefundenen Gesamtzustandes und Baukonstruktion, halte ich hier bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 - 60 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, maßgeblich durch den Zustand des Verwaltungsgebäudes, erfahrungsgemäß mit 15 Jahren für noch realisierbar

Es ergibt sich das fiktive Baujahr $(2025 + 15 - 60)$ 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 Mietniveau bereits ausreichend berücksichtigt.

Die möglichen finanzwirtschaftlichen Risiken durch Bodenverunreinigungen sind bereits im Bodenwert mit in Abzug gebracht.

Das Nebengebäude und die umliegenden Lagerhallen befinden sich zusätzlich in einem desolaten Zustand und sind zum Teil sogar einsturzgefährdet.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Instandsetzung hierfür nicht mehr rentabel, da der Gebäudewert nach Sanierung die Kosten nicht deckt.

Es werden dafür, ohne weitere erforderliche fachtechnische Untersuchung, insgesamt pauschal 10 % des ermittelten vorläufigen Ertragswerts in Abzug gebracht. Dieser Betrag ist für eine Sicherung mit Teilinstandsetzung der abgängigen Gebäudeteile und/oder Rückbau der geschädigten Gebäude anzusehen. Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Der Abzug erfolgt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur weiteren Marktanpassung.

Rohrertrag

Nutzung	Fläche	Miete	monatlich	jährlich
Verwaltungsgebäude:	384 m ²	4,00 €/m ²	1.536 €	18.432 €
Freifläche	5.000 m ²	0,25 €/m ²	1.250 €	15.000 €
Vodafone	Mobilfunk	400,00 €	400 €	4.800 €
ATC	Mobilfunk	435,00 €	435 €	5.220 €
			gesamt	43.452 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	3 %	x	43.452 €	=	1.303 €
Instandhaltung Verwaltung	7,50 €/m ²	x	390 m ²	=	2.925 €
Instandhaltung Freiflächen	5.000 m ²	x	0,10 €/m ²	=	500 €
Mietausfall	3 %	x	43.452 €	=	1.303 €
					6.031 €

13,9 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert

Stichtag 03. September 2025

1.	Rohrertrag		43.452 €
2.	Bewirtschaftungskosten	13,9 %	- 6.031 €
3.	Reinertrag		37.421 €
4.	Bodenwertanteil	329.760 €	
5.	Liegenschaftszinssatz	7,0 %	
6.	Bodenwertanteil am Reinertrag		23.083 €
7.	Ertrag der baulichen Anlagen		14.338 €
8.	Restnutzungsdauer Gebäude	15 Jahre	
9.	Liegenschaftszinssatz	7,0 %	
10.	Kapitalisierungsfaktor (14.338 x 9,11)	9,11	
11.	Ertragswert der baulichen Anlagen		130.619 €
8.	Bodenwert		+ 329.760 €
9.	vorläufiger Ertragswert		460.379 €
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.7)		- 46.037 €
11.	Ertragswert		414.342 €
		rd.	415.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergibt sich folgendes Ergebnis.

Der marktkonforme Ertragswert wird mit rd. 415.000 € 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 Gewerbeobjekt, Volkmaroder Straße 37, 38104 Braunschweig-Gliesmarode beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03. September 2025

415.000 €

(anteiliger Wert Flurstück 238: 106.120 €)

(anteiliger Wert Flurstück 241: 308.880 €)

6.1 Berechnung anteiliger Wert der Flurstücke:

Flurstück 238: $1.940 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = 93.120 \text{ €}$

+ Anteil objektsp. Eigenschaften

$46.037 \text{ €} \cdot \frac{6.870 \text{ m}^2}{1.940 \text{ m}^2} = + 13.000 \text{ €} = \underline{106.120 \text{ €}}$

Flurstück 241: $415.000 \text{ €} - 106.120 = 308.880 \text{ €}$

Braunschweig, 11. November 2025

Betriebswirt Olaf Thomas

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

Lage und Standort



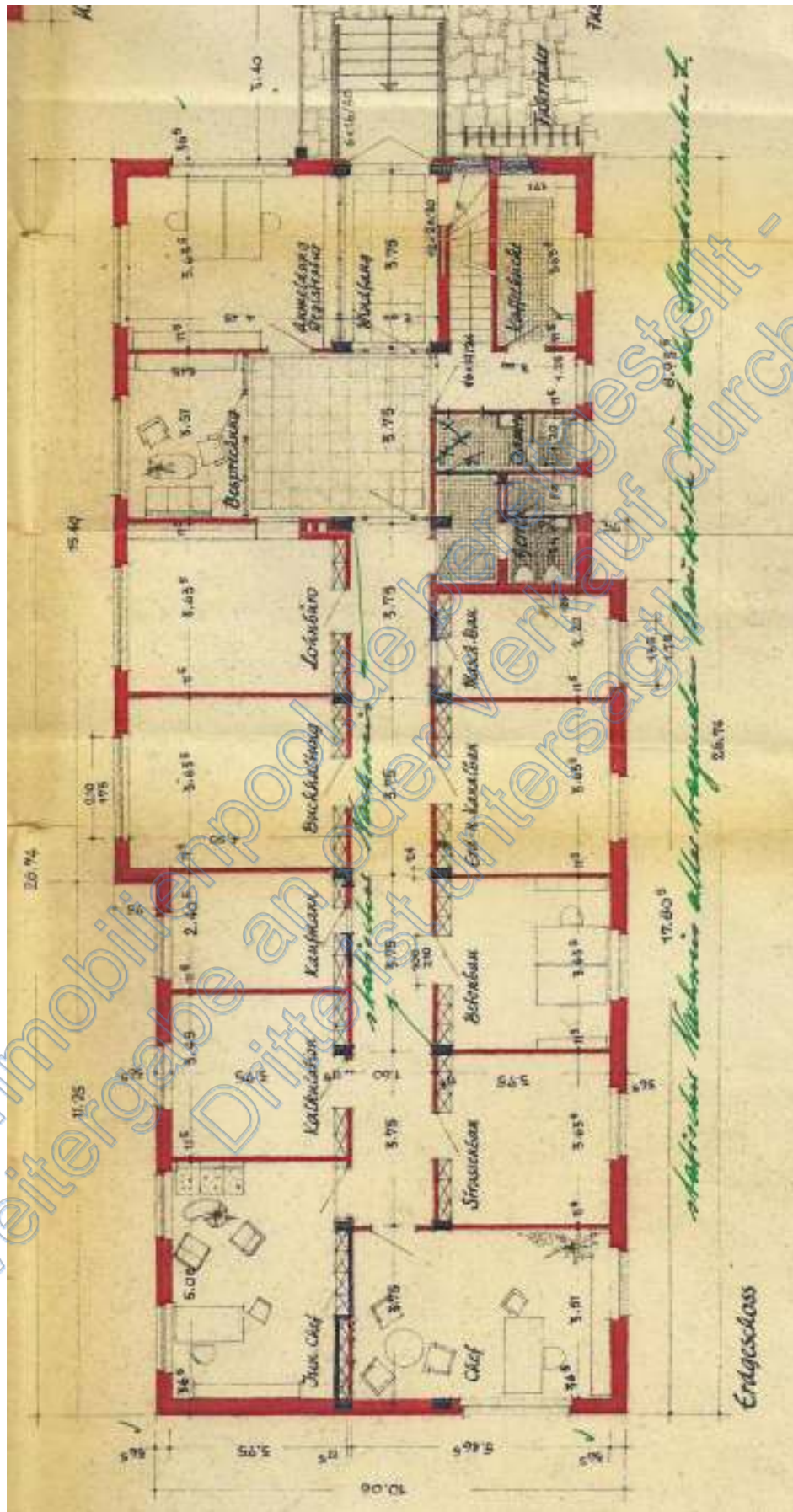
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

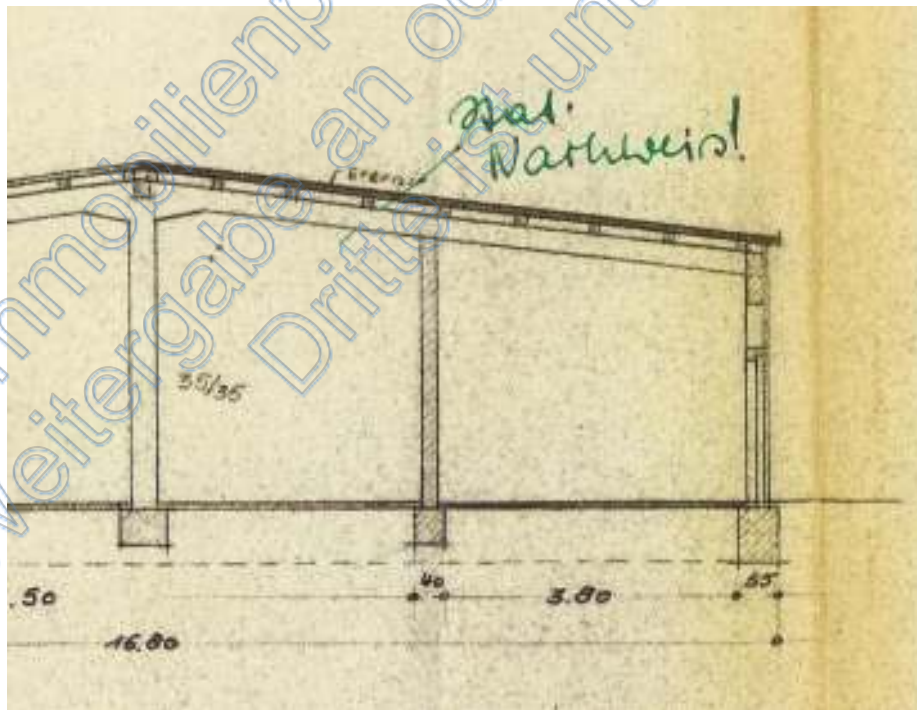
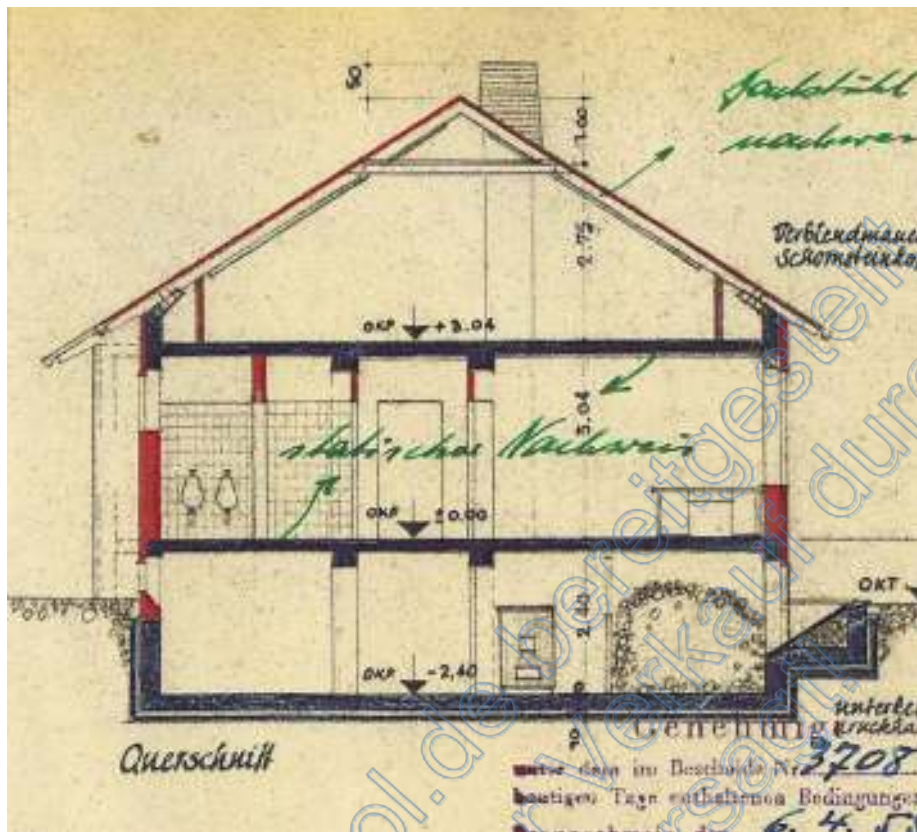


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2015
 (www.gli.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

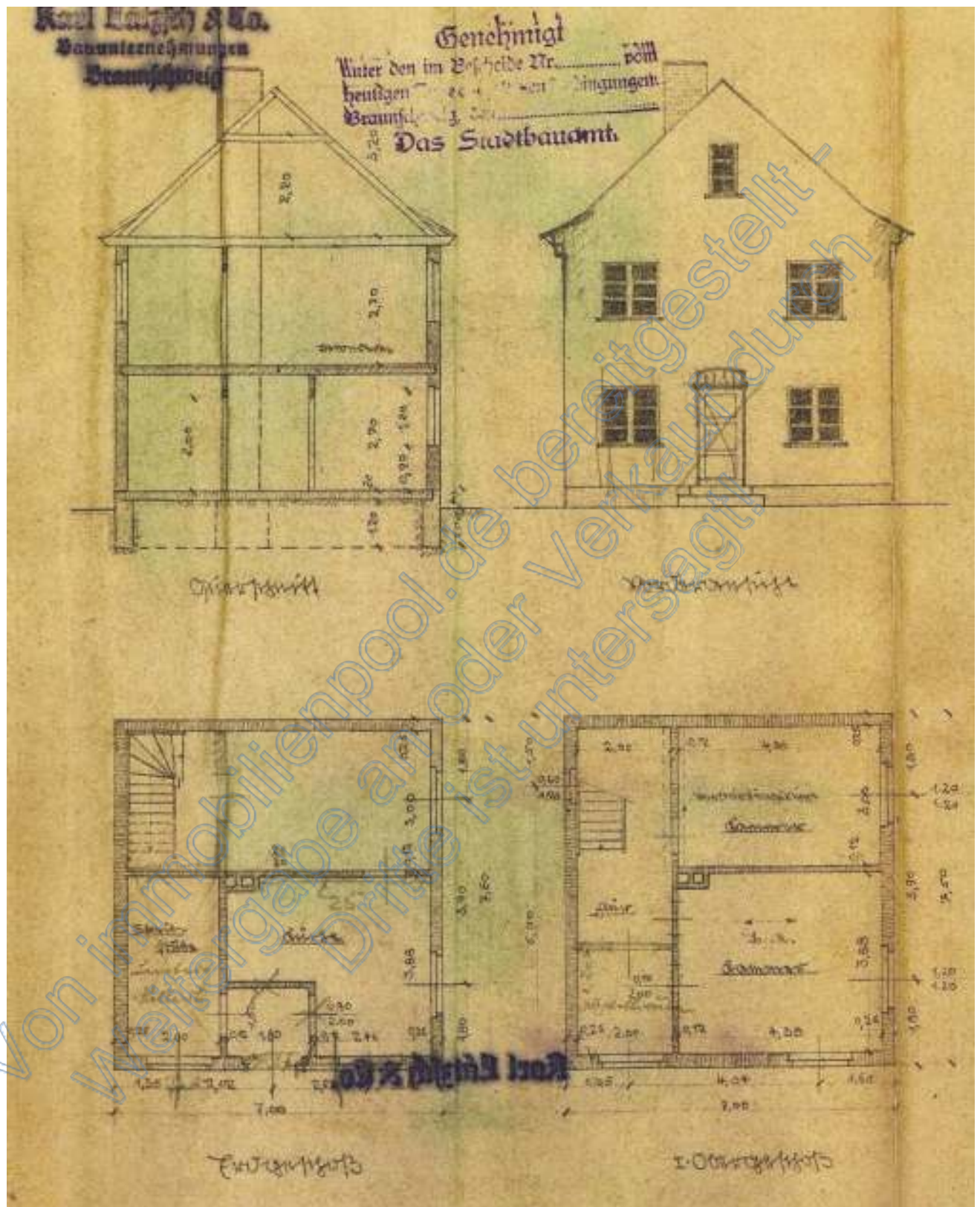




Quelle: Bauakte, Bauamt, Stadt Braunschweig, GR EG Verwaltungs-/Bürogebäude (aus Vorgutachten)



Quelle: Bauakte, Bauamt Stadt Braunschweig; Schnitt: Oben - Verwaltung , Unten Hallen Osten
(aus Vorgutachten)



Quelle: Bauakte, Bauamt Stadt Braunschweig; Grundriss/Schnitt Nebengebäude Nord/West
(aus Vorgutachten)



Ansicht Volkmaroder Straße 37



Verwaltungsgebäude Süd-West



Verwaltungsgebäude Süd-Ost



Eingang Westen



Flur EG beispielhaft



Türen/Böden EG beispielhaft



Sanitär beispielhaft



elektrische Anlagen / Treppe DG



Flur DG beispielhaft



Besprechung DG beispielhaft



Räume DG seitlich und nach Osten



Dachboden beispielhaft



Treppe KG / Feuchtigkeit



Feuchtigkeit KG beispielhaft



Feuchtigkeit KG beispielhaft



Nebengebäude Nord-West



Zugang Osten



Eingang beispielhaft



Innenräume beispielhaft



Sanitär beispielhaft



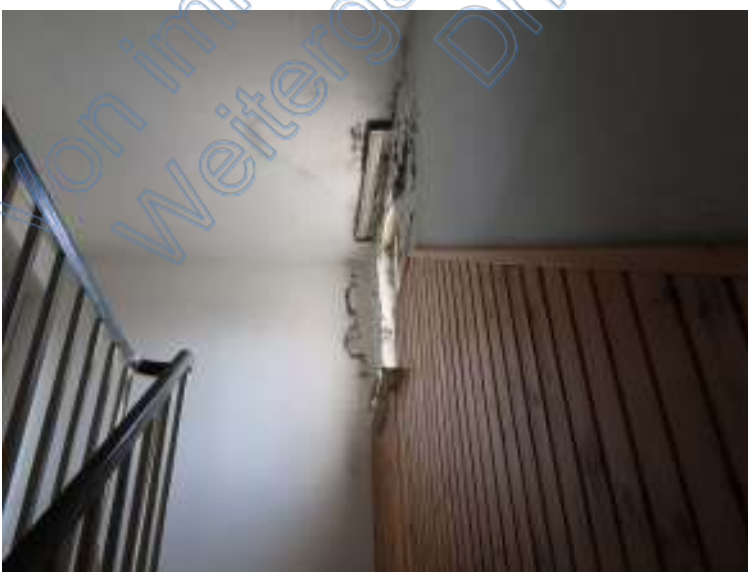
Nässeintritt beispielhaft



Böden beispielhaft



Schimmel Decke EG beispielhaft



Schimmel Decke DG beispielhaft



Schimmelbefall Wand DG



Schimmelbefall DG beispielhaft



Schimmelbefall DG beispielhaft



Nebengebäude Westen Flachdach



Nebengebäude Westen



Eingang beispielhaft



Innenraum beispielhaft



Sanitäreanlage beispielhaft



Wände beispielhaft



Feuchtigkeit Böden beispielhaft



Feuchtigkeit Decken beispielhaft



Durchbruch Boden beispielhaft



Decke / Böden beispielhaft



Feuchtigkeit Wände beispielhaft



Fenster beispielhaft



Schimmelbildungen beispielhaft



Feuchtigkeit Decke beispielhaft



Nässeintritt Decken beispielhaft



Hallen Süd-West



Hallen Süden (rechts)



Innenräume Halle Süd-West



Innenräume Halle West beispielhaft



Halle West beispielhaft



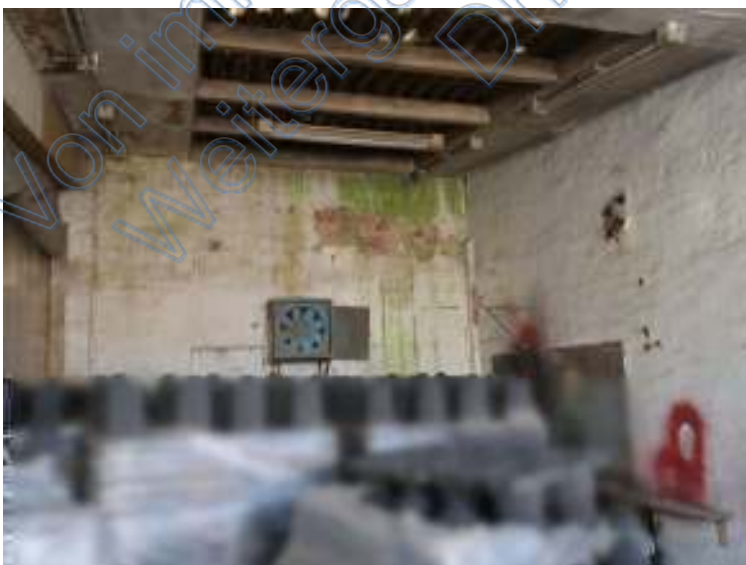
Hallen Süden Dach beispielhaft



Schäden Deckenträger Halle Süden



Schäden Halle Süden



Wassereintritt Halle Süden



Hallen Ost beispielhaft



Schäden Mauerwerk Hallen Ost



Dach Hallen Ost beispielhaft



Halle Nord-Ost



Freiflächen beispielhaft



Mobil-Funkmast Vodafone