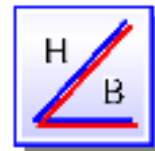


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 24 K 78/24

28. März 2025

GA-Nr.: 103224

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Braunschweig B, Blatt 10244 eingetragenen **129/10.000 Mit-eigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38124 Braunschweig, Militschstraße 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet sowie dem Keller-raum und dem Bodenraum Nr. 75**



Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 geschätzt mit rd.

159.000,- € ^{*)}

^{*)} die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links.....	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15

4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.1.1	Bodenwertermittlung	15
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.5	Vergleichswertermittlung	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	19
4.5.3	Vergleichswert	20
4.6	Ertragswertermittlung	21
4.6.1	Ertragswertberechnung	21
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.5	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Militschstraße 51 38124 Braunschweig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunschweig B, Blatt 10244, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meverode, Flur 2, Flurstück 39/22 (10.303 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Braunschweig vom 21.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Braunschweig B Blatt 10244 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 129/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Meverode, Flur 2, Flurstück 39/22 Hof- und Gebäudefläche, Militschstr. 48-57 zu einer Größe von 10.303 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 51 im 1. OG links gelegenen Wohnung (Nr. 75 des Aufteilungsplans), eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 28.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • reduzierter Grundbuchauszug vom 10.06.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:2.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Bodenrichtwert • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • Bauplanungsrechtliche Auskünfte • Denkmalschutzrechtliche Auskünfte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- liz. Kartenmaterial
- Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> dem Sachverständigen ist nicht bekannt, wer die Wohnung nutzt und ob es evtl. bestehende Mietverhältnisse gibt
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> deupla Hausverwaltungs- und Betreuungs- GmbH, Kastanienallee 62, 38102 Braunschweig
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> nein
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Angaben machen
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind solche nicht bekannt
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ja es liegt ein Energieausweis vor
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
- i) ob Baulasten vorhanden sind
=> Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Hinweis des Sachverständigen:

Die Bewertung des Objektes erfolgte nach äußerem Anschein. D.h. sie stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck. Es wurde ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt. Über den tatsächlichen Zustand der Wohnung ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Annahmen sind daher mit einem deutlichen Risiko behaftet und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie der Raum/Verschlag im Dachboden waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Es wird ein normaler Zustand unterstellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: Braunschweig (ca. 255.307 Einwohner);
Stadtteil Meverode (ca. 3637 Einwohner)

Stand: 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Hannover, Wolfsburg, Magdeburg, Salzgitter, Hildesheim

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B1, B4, B79, B248

Autobahnzufahrt:
A2, A36, A39, A391

Bahnhof:
Braunschweig

Flughafen:
Braunschweig-Wolfsburg und Airport Hannover Langenhagen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte im Stadtgebiet Braunschweig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: tlw. überdurchschnittlich durch Straßenverkehr der in der Nähe verlaufenden A36

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 250 m;

mittlere Tiefe:
ca. 77 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 10.303 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Ver- sorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohngebäude erkennbar
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.02.2025 ist das Be- wertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflä- che aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund- buchauszug vom 10.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Braunschweig B, Blatt 10244 folgende nicht wertbeeinflus- sende Eintragungen:
--	---

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlas-
sung eigener Wärmeerzeugung, Duldung der Fernwärme-
versorgung einschließlich der Leitungen) zugunsten der
Stadt Braunschweig.

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund- buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutach- ten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
------------	--

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon
-------------------------	---

ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) mit einer GFZ von 0,6 dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart (nur Gebäude Nr. 51): Wohnungseigentumsanlage;
viergeschossig;
unterkellert;
vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss (soweit von außen ersichtlich);
Endhaus

Baujahr: 1961 (gemäß Angabe der Hausverwaltung)

Modernisierungen: ca. 2004: Fassadendämmung
ca. 2005 + 2006: Kellerwandsanierung
ca. 2007: Erneuerung der Hauseingangstüren
ca. 2011: Dachbodendämmung
ca. 2013: Warmwasserspeicher
ca. 2014 + 2015: Fernwärmeübergabestationen
ca. 2020: Stromzählerschrankzentralisierung
(lt. Angabe der Hausverwaltung)

Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch: 79,9 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume und vermutlich allgemeiner Abstellraum/Waschküche

Erdgeschoss/Hochparterre:

zwei Wohneinheiten (lt. Aufteilungsplan)

1. Obergeschoss:

zwei Wohneinheiten (lt. Aufteilungsplan)

2. Obergeschoss:

zwei Wohneinheiten (lt. Aufteilungsplan)

3. Obergeschoss:

zwei Wohneinheiten (lt. Aufteilungsplan)

Dachgeschoss:

vermutlich Dachbodenverschläge und Trockenraum (lt. Aufteilungsplan)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (lt. Baubeschreibung)
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Vermutlich Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

vermutlich Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen bzw. obere Geschossdecke gedämmt (lt. Angabe der Hausverwaltung)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt. Es wird für diese Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Fernwärme (lt. Energieausweis)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage (lt. Hausverwaltung)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen von außen erkennbar. Eine Innenbesichtigung der gemeinschaftlichen Flächen ist nicht erfolgt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit ersichtlich, gut.

3.3 Außenanlagen**3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet sowie dem Keller- und Bodenraum Nr. 75.
--------------------------------------	---

Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 68,59 m² (gemäß Teilungserklärung)
-------------	---

Die Wohnfläche konnte vom Sachverständigen, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht überprüft werden.

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (soweit von außen ersichtlich); soweit ersichtlich sind Rollläden an den Fenstern installiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> soweit ersichtlich Holztür
sanitäre Installation:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (sofern die Aufteilung nicht vom anliegenden Grundrissplan abweicht)

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Loggia
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der tatsächliche Zustand des Sondereigentums konnte wegen der <u>fehlenden Innenbesichtigung</u> nicht beurteilt werden

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Einnahmen aus Waschmaschinen
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage:	Vorhandene gute Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 6.722,- € zuzuordnen (Stand 31.12.2023)

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 129/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38124 Braunschweig, Militschstraße 51 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Bodenraum Nr. 75 zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunschweig B	10244	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Melverode	2	39/22	10.303 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach

dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ auch das Ertragswertverfahren als anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es auch als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird stützend zum Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,00
Anbauart	=	k.A.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,20
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche	=	10.303,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	320,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	k.A.	Endhaus	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m ²	
WGFZ	1,00	1,20	× 1,06	B1
Fläche (m ²)	k.A.	10.303,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 339,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 339,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 339,20 €/m ²	
Fläche	× 10.303,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 3.494.777,60 € rd. 3.494.778,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 insgesamt **3.494.778,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1: Anpassung lt. zugehöriger Umrechnungstabelle 0012002 des Gutachterausschusses

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 129/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.494.778,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.494.778,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 129/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	45.082,64 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 45.082,64 € rd. 45.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 **45.100,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts (frei)	=	2.623,00 €/m ²	V1
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.623,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 0,98	V2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Bodenrichtwert	293,00 EUR/m ²	320,00 EUR/m ²	× 1,00	in V1 berücksichtigt
Geschosslage	alle	1. OG	× 1,00	
Baujahr /mod. Bj.	1959 / --	1961 / 1985	× 1,00	in V1 berücksichtigt
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	× 0,96	V3
Wohnfläche [m ²]	80,00	68,59	× 0,98	V4
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	

abw. MEA	600/10.000	129/10.000	×	0,98	V5
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	2.370,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²	
insgesamt			–	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	2.370,00 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

V1; V4; V5: Anpassung lt. Angabe in den örtlichen Grundstücksmarktdaten

V2; V3: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.370,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.370,00 €/m ²	
Wohnfläche	×	68,59 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	162.558,30 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	162.558,30 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	162.558,30 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	2.500,00 €
Vergleichswert	=	160.058,30 € rd. <u>160.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 mit rd. **160.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• pauschaler Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-6.000,00 €	
• Zuschlag für gute Erhaltungsrücklage	3.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 75 (Haus Nr. 51)		1. OG links	68,59		8,50	583,02	6.996,24
Summe			68,59	-		583,02	6.996,24

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.996,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–
jährlicher Reinertrag	= 5.037,29 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,20 % von 45.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.496,09 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 115.819,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 160.919,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 158.419,27 €
	rd. 158.000,00 €

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte diese vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus dem örtlichen Mietspiegel und
- einer Auswertung der Immobilienscout24 GmbH für diesen PLZ Bereich

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und
- der verfügbaren Angaben überörtlicher Gutachterausschüsse,
- landesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze und
- eigener Anpassungen dieser o.g. Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentumsanlage

Das ca. 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
<u>durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>		
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	
tlw. Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	
Summe	9,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1961 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 39 \text{ Jahre} =$) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentumsanlage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• pauschaler Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-6.000,00 €	
• Zuschlag für gute Erhaltungsrücklage	3.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **160.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **158.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,0** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,5**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[160.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 158.000,00 \text{ €} \times 0,5] \div 1,5 = \text{rd. } \mathbf{159.000,00 \text{ €}}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für den 129/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38124 Braunschweig, Militschstraße 51 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Bodenraum Nr. 75

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunschweig B	10244	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Melverode	2	39/22

wird zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 geschätzt mit rd.

159.000,- € *)

(in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend Euro)

*) die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hildesheim, 28. März 2025

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der aktuellen Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der aktuellen Fassung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 03300093

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 03300093

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 03300093

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2

**Vorderansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung**

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)

**Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung**

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2

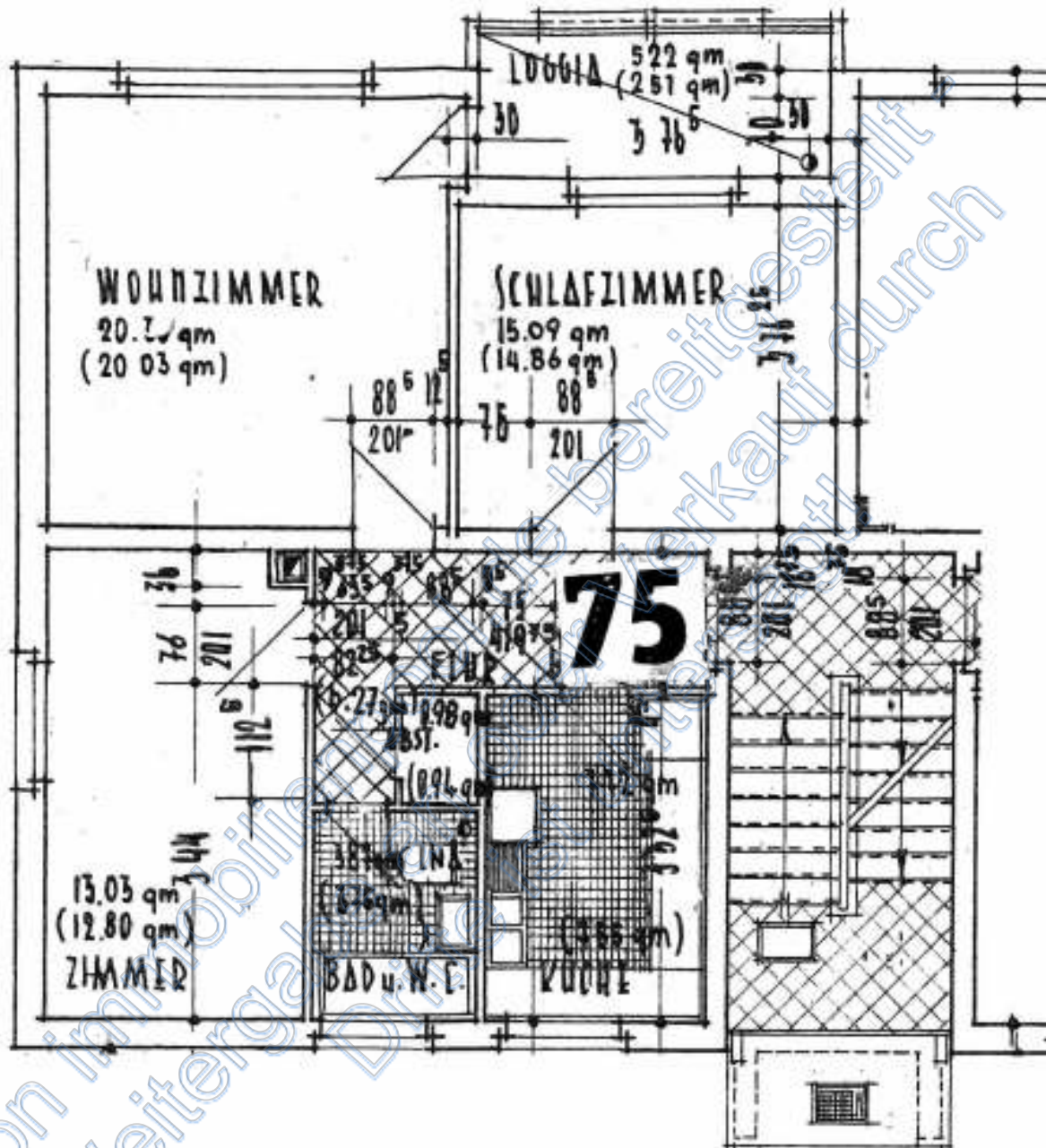


Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtojekt)

Anlage 5: Grundrisspläne

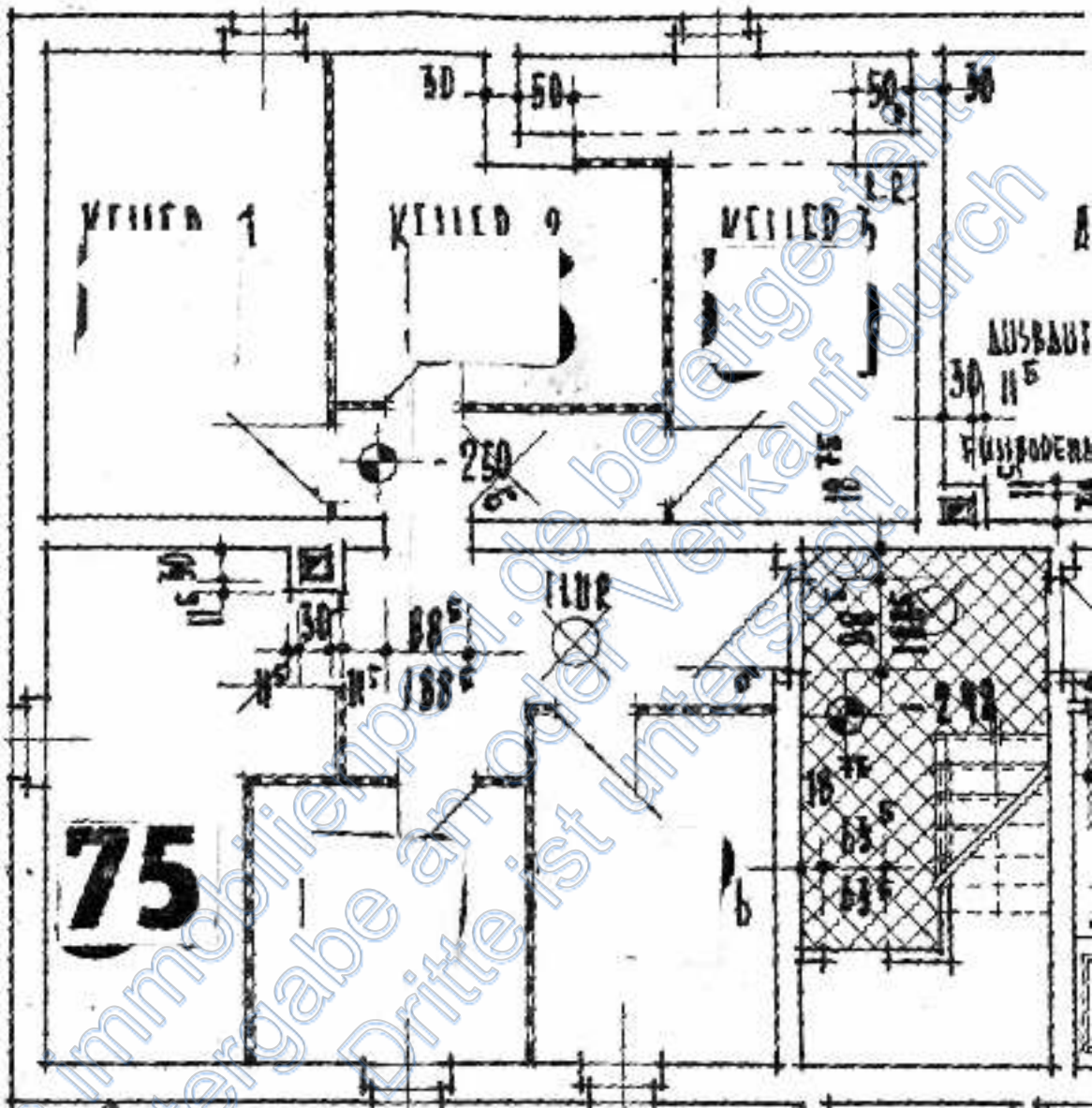
Seite 1 von 3

**Grundrissplan Whg. Nr. 75**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 2 von 3

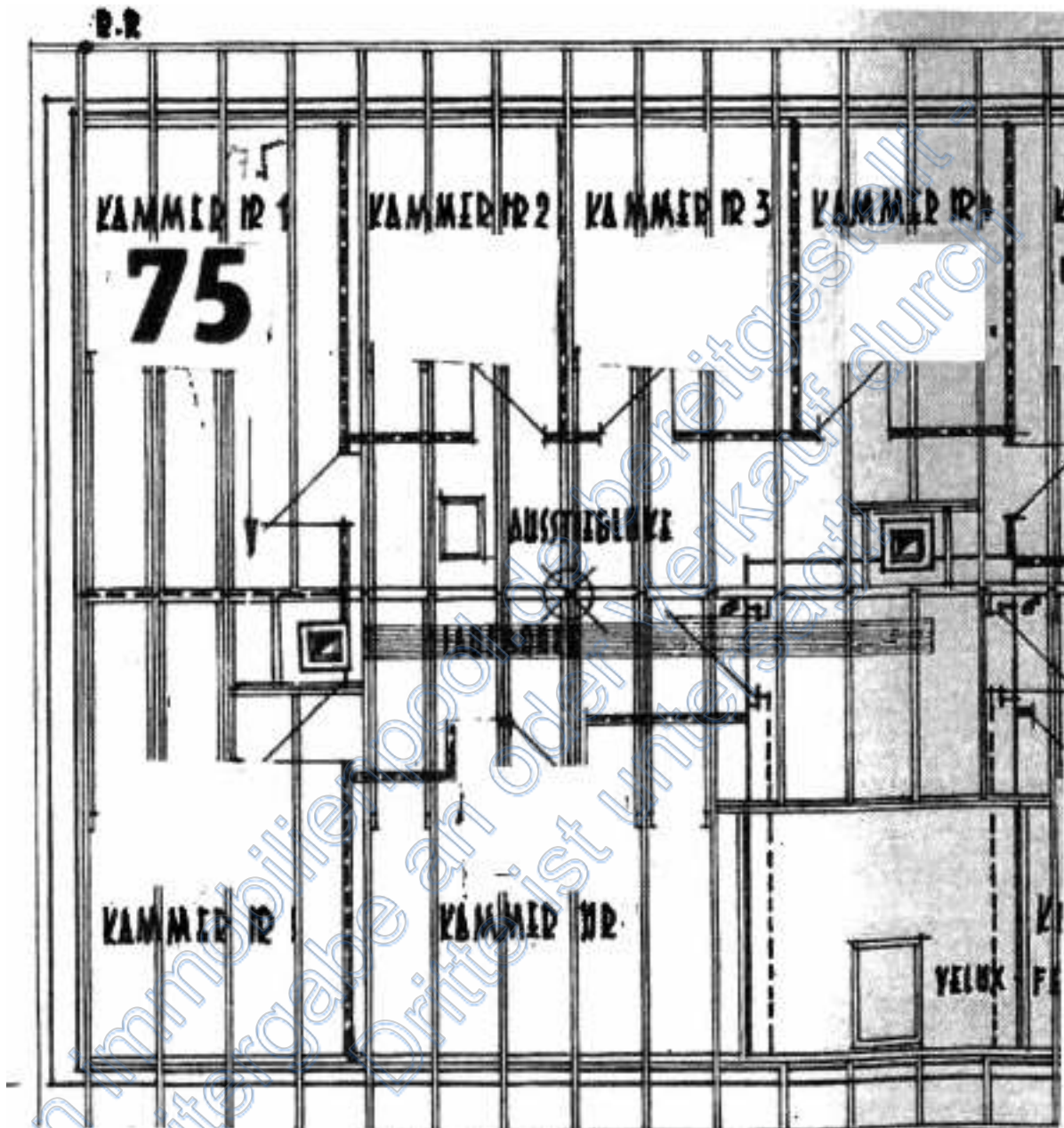


Grundrissplan Keller Nr. 75

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 3 von 3

**Grundrissplan Dachboden Nr. 75**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)