



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!**

Sachverständigenbüro Holger Behrens

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohn- • Gewerbe- • Industrie- • Spezialimmobilien



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 24 K 87/23

09. September 2024

GA-Nr.: 101323

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 38124 Braunschweig, Leipziger Str. 53
und einer separaten Grünfläche**



Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 geschätzt mit rd.

303.000,- € *)

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein (siehe Punkt 1.3)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 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	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen	14
3.3	Anbauten.....	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.4	Nebengebäude.....	15
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16

3.5	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	17
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	19
4.3	Vergleichswertermittlung	21
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	21
4.3.2	Vergleichswert.....	21
4.3.3	Sachwertermittlung	23
4.3.3.1	Sachwertberechnung	23
4.3.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.3.4	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	31
4.3.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
4.3.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks A.....	31
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünfläche)	32
4.4.1	Bodenwertermittlung	32
4.4.2	Vergleichswertermittlung	33
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks B (Grünfläche)	33
4.5	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	36
6	Verzeichnis der Anlagen.....	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus sowie ein separates Grünlandgrundstück
Objektadresse:	Leipziger Str. 53 38124 Braunschweig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunschweig - B, Blatt 8556, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Melverode, Flur 2, Flurstück 4/8 (407 m ²); Gemarkung Melverode, Flur 3, Flurstück 174 (21 m ²) (separates Grundstück)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Braunschweig vom 14.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem dritten Ortstermin am 09.04.2024 wurden die Beteiligten durch Anschreiben vom 14.03.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte <u>nur von außen</u> besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 22.06.2023
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen • Bodenrichtwerte • Bauplanungsrechtliche Auskünfte • Denkmalschutzrechtliche Auskünfte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • liz. Kartenmaterial

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> soweit von außen ersichtlich ist das Objekt eigen genutzt. Über mögliche Mieter ist dem Sachverständigen nichts bekannt.
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---
- 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),
=> dem Sachverständigen sind solche nicht bekannt
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind solche nicht bekannt
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> gemäß schriftlicher Auskunft sind für die unter Ifd. Nr. 6 eingetragenen Grundstücke folgende Altlasten bekannt.

Leipziger Str. 53

Das Grundstück wird nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis – nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 (Nds. GVBL. S.46ff) in der zurzeit gelgenden Fassung – der Stadt Braunschweig geführt.

Nach Informationen der Stadt Braunschweig wurde das Grundstück seit 1983 vermutlich als Druckerei genutzt. Bei dieser Art von Nutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Gemarkung Melverod, Flur 3, Flurstück 174

Das Flurstück wird aufgrund seiner Lage auf dem Deponiekörper der Altablagerung Q10/2 als Altlast im Altlastenverzeichnis geführt.

Bei der Ablagerung handelt es sich um ehemalige Flachsrotten sowie eine verfüllte Lehmgrube.

Bei einer im Jahr 2005 durchgeföhrten Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung wurden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen bezogen auf den Gefährdungspfad Boden – Mensch überschreitende Belastungen mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

i) ob Baulasten vorhanden sind

=> gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis sind keine Baulasten auf den Grundstücken eingetragen.

Hinweise des Sachverständigen:

Die Bewertung des Objektes erfolgte nach äußerem Anschein. D.h. sie stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck. Es wurde eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt. Über den tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Wohngebäudes (Ausbaugrad und Ausstattung) ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Annahmen sind daher mit einem deutlichen Risiko behaftet und können vom tatsächlichen Zustand ggf. komplett abweichen.

Soweit ersichtlich ist ein Zigarettenautomat auf dem Bewertungsgrundstück installiert. Ob dieser in Funktion ist und ob hieraus Mieteinnahmen generiert werden ist dem Sachverständigen nicht bekannt. In dieser Wertermittlung bleibt der Automat unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Braunschweig (gesamt Stand 31.12.2022) (ca. 253.167 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover, Wolfsburg, Magdeburg, Salzgitter, Hildesheim
	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover
	<u>Bundesstraßen:</u> B1, B4, B79, B248
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2, A36, A39, A391
	<u>Bahnhof:</u> Braunschweig
	<u>Flughafen:</u> 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; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 38 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 19 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 407 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße; Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich elektrischer Strom, vermutlich Wasser, vermutlich Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (soweit ersichtlich); tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.06.2024 sind die Bewertungsobjekte im Altlastenkataster wie folgt aufgeführt.

Leipziger Str. 53

Das Grundstück wird **nicht** als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis – nach § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 (Nds. GVBL. S.46ff) in der zurzeit geltenden Fassung – der Stadt Braunschweig geführt.

Nach Informationen der Stadt Braunschweig wurde das Grundstück seit 1983 vermutlich als Druckerei genutzt. Bei dieser Art von Nutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Gemarkung Melverod, Flur 3, Flurstück 174

Das Flurstück wird aufgrund seiner Lage auf dem Deponiekörper der Altablagerung Q10/2 als **Altlast** im Altlastenverzeichnis geführt.

Bei der Ablagerung handelt es sich um ehemalige Flachsrödden sowie eine verfüllte Lehmgrube.

Bei einer im Jahr 2005 durchgeföhrten Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung wurden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen bezogen auf den

Gefährdungspfad Boden – Mensch überschreitende Belastungen mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.06.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunschweig, Blatt 8556 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Wohnungsrecht, Rückauflassungsvormerkung.

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob die berechtigte Person noch lebt und das Recht ausübt.

In dieser Wertermittlung ist dieses Recht daher nicht berücksichtigt worden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus den Baulistenverzeichnissen vom 16.01.2024 vor. Die Baulistenverzeichnisse enthalten keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes (Leipziger Str. 53) trifft der Bebauungsplan „**ME19 vom 14.05.1971**“ folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl);
nur Hausgruppen zulässig;
Es sind Baugrenzen und Nutzungsabgrenzungen vorhanden

Für den Bereich des Bewertungsobjektes (Gemarkung: Melverode, Flur 3, Flurstück 174) trifft der Flächennutzungsplan folgende Festsetzung:

Grünfläche

Diese Angaben sind nur informativ und auszugsweise dargestellt. Die Angaben sind ggf. vor einem Erwerb der Immobilie oder vor einer Baumaßnahme mit den aktuellen Plänen abzugleichen. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der vorstehenden Angaben.

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.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Leipziger Str. 53:
baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Flachsrotten:

Grünfläche

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind 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 einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist offensichtlich eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
zweigeschossig;
vermutlich teilunterkellert;
vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend;
mit eingeschossigen Anbauten

Baujahr:

vermutlich älter als 1875 (soweit aus den Bauunterlagen ersichtlich wurde das Gebäude 1875 großflächig erweitert)

Modernisierung:

vermutlich teilweise modernisiert

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Wohnfläche:

vermutlich 143 m² (Die Wohnfläche wurde mit Hilfe von Wertabschlägen aus den Außenmaßen abgeleitet. Die tat-

sächliche Wohnfläche ist nicht bekannt. Sie kann daher erheblich von der in dieser Wertermittlung angesetzten Wohnfläche abweichen

Außenansicht: überwiegend verputzt und gestrichen;
im Bereich der Dachgiebel Verkleidung mit Dachziegeln

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

vermutlich Kellerräume/Lagerfläche

Erdgeschoss:

vermutlich Wohnräume

Obergeschoss:

vermutlich Wohnräume

Dachgeschoss:

vermutlich Lagerfläche

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

Konstruktionsart: vermutlich Fachwerk

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Keller: vermutlich Mauerwerk

Umfassungswände: vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: vermutlich Holzfachwerk

Geschossdecken: vermutlich Holzbalken

Treppen: Geschosstreppen:
vermutlich Holzkonstruktion

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz

Dach: Dachkonstruktion:
Vermutlich Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
soweit ersichtlich Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Heizung:	die Heizungsart ist nicht bekannt. Es wird eine Zentralheizung vermutet
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Wandbekleidungen:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Deckenbekleidungen:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Fenster:	einfache Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (soweit von der Straße ersichtlich)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
sanitäre Installation:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden
Grundrissgestaltung:	Die tatsächliche Grundrissgestaltung ist nicht bekannt.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	überdachter und umbauter Kellerabgang
---------------------	---------------------------------------

3.3 Anbauten

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbauten; eingeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1949 (soweit aus den Bauunterlagen ersichtlich)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
ehemalige Ladenfläche und vermutlich Eingangsbereich

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

Konstruktionsart:	nicht bekannt
Fundamente:	tlw. Streifenfundamente (lt. Bauplänen)
Umfassungswände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Zugangsbereiche	Eingangstüren aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach <u>Dachform:</u> soweit ersichtlich Satteldach und Flachdach
	<u>Dacheindeckungen:</u> Dachziegel (Ton) und vermutlich Bitumenbahnen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nebengebäude; eingeschossig; einseitig angebaut
Baujahr:	Das ehemalige Wirtschaftsgebäude ist lt. Baubeschreibung 1961 zu einer Werkstatt und Lagerfläche umgebaut worden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

vermutlich 2 Räume. (Werkstatt und Lagerraum lt. Baubeschreibung)

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

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk (Hochlochsteine) (lt. Baubeschreibung)
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk (Hochlochsteine) (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecke:	vermutlich massiv (lt. Baubeschreibung)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür vermutlich aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach <u>Dachform (des gesamten Gebäudes):</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: es wird eine einfache Ausstattung unterstellt

Heizung: ob eine Heizungsanlage verbaut ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Der von der Straße aus sichtbare Schonstein lässt eine Beheizung des Gebäudes vermuten.

3.5 Außenanlagen

Vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung tlw. Zaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38124 Braunschweig, Leipziger Str. 53 zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Braunschweig - B	8556	6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Melverode	2	4/8
Melverode	3	174
Fläche insgesamt:		428 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	407 m ²
B (Grünfläche)	unbebaut	21 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		428 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Für diese Objektart stehen geeignete Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Es wird daher als führendes Bewertungsverfahren angewendet.

Zusätzlich zum Vergleichswertverfahren wird ein weiteres, unabhängiges Bewertungsverfahren angewendet, um den Vergleichswert zu stützen. Dieses erfolgt mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV).

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 407,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 340,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 340,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	k.A.	407,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 340,00 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 340,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 340,00 €/m²	
Fläche	× 407,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 138.380,00 € <u>rd. 138.380,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 insgesamt **138.380,00 €**.

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

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 3.160,00 €/m ²	I) Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und des modifizierten Baujahres
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140,00	143,00	×	0,99
Grundstücksgröße [m ²]	700,00	407,00	×	0,89
Bodenwert [€/m ²]	285,00	340,00	×	1,00 (siehe I)
modifiziertes Baujahr	1984	1977	×	1,00 (siehe I)
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
Ausstattungsstandard	Standardstufe 3	Standardstufe 2,5	×	0,95
Unterkellerung	vorhanden	teilunterkellert	×	1,00
Bauweise	massiv/Fachwerk	Fachwerk	×	0,85
Garage	vorhanden	nicht vorhanden	×	0,96
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			=	2.158,37 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	€/m ²
insgesamt	—	€/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			=	2.158,37 €/m²

4.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.158,37 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	= 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.158,37 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	×	143,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	308.646,91 €
Zuschlag absolut (Nebengebäude (28 m ² geschätzte Nutzfläche x 500,- EUR/m ²))	+	14.000,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	322.646,91 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Vergleichswert	=	302.646,91 €
	rd.	<u>303.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd. **303.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**V1-V3:** Anpassung lt. Angabe des Gutachterausschusses**V4+V5:** Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau (pauschal geschätzt)	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Abschlag für fehlende Innenbesichtigung (pauschal geschätzt)	-15.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbauten	Nebengebäude
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	347,31 m ²	34,70 m ²	56,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.04.2024 (2010 = 100)	182,1	182,1	182,1
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	716,00 €/m ² BGF	1.101,00 €/m ² BGF	655,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.303,84 €/m ² BGF	2.004,92 €/m ² BGF	1.192,76 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	452.836,67 €	69.570,72 €	66.794,56 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	454.336,67 €	69.570,72 €	66.794,56 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	23 Jahre	20 Jahre
• prozentual	67,14 %	67,14 %	50,00 %
• Betrag	305.041,64 €	46.709,78 €	33.397,28 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	149.295,03 €	22.860,94 €	33.397,28 €
• besondere Bauteile	1.500,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäu dewert (inkl. BNK)	149.295,03 €	22.860,94 €	33.397,28 €

Gebäudesachwerte insgesamt

205.553,25 €

+ 10.277,66 €

= 215.830,91 €

+ 138.380,00 €

= 354.210,91 €

× 0,91

= 322.331,92 €

- 20.000,00 €

= 302.331,92 €

rd. 302.000,00 €

Sachwert der Außenanlagen

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

marktangepasster vorläufiger Sachwert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(marktangepasster) Sachwert

4.3.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: Nicht Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	50,9	351,21
3	790,00	49,1	387,89
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 739,10			
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 739,10 €/m² BGF

rd. 739,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	50,9	323,21
3	730,00	49,1	358,43
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			681,64
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\text{NHK 2010 für den } \underline{\text{Gebäudeteil 2}} \quad = \quad 681,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} \quad 682,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	739,00	204,91	59	436,00
Gebäudeteil 2	682,00	142,40	41	280,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				716,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gebäudeteile: Anbauten

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	50,9	521,73
3	1.180,00	49,1	579,38
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.101,11 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\text{NHK 2010 für die Bewertungsgebäudeteile } \underline{\text{Anbauten}} = 1.101,11 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd. } 1.101,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	550,00	0,0	0,00
2	610,00	50,0	305,00
3	700,00	50,0	350,00
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 655,00 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 655,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd. } 655,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
umbauter Kellerzugang und Kellertreppe (pauschal geschätzt)		1.500,00 €
Summe		1.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (205.553,25 €)	10.277,66 €
Summe	10.277,66 €

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 Wertermittlungsstichtag" 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 durchgeföhrten 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: Einfamilienhaus inkl. Anbauten

Das vermutlich vor 1875 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung	4,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1875 = 149$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 149 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 47$ Jahren =) 1977.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus inkl. Anbauten“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

zugrunde gelegt.

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

Das Nebengebäude wurde tlw. modernisiert. Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Der Sachverständige schätzt das Baujahr auf 1920 oder älter).

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung	4,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1920 = 104$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 20 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 20$ Jahren =) 2004.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. ggf. zusätzlich "gedämpft".

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbewertheiten	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau (pauschal geschätzt)	-5.000,00 €
Weitere Bewertheiten	-15.000,00 €
• Abschlag für fehlende Innenbesichtigung (pauschal geschätzt)	-15.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.3.4 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.3.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit rd. 303.000,00 €,
der Sachwert mit rd. 302.000,00 € ermittelt.

4.3.6 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 Ergebnisuverlässigkeit bestimmt.

Insgesamt erhalten somit

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,0 und
das Sachwertverfahren das Gewicht = 1,0

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[303.000,00 € x 1,0 + 302.000,00 € x 1,0] ÷ 2,0 = rd. 303.000,00 €.

4.3.7 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

303.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünfläche)

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	Grünland
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2024
Art der baulichen Nutzung	=	Grünland
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	21,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,40 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,40 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	2,40 €/m ²		
Fläche (m ²)	21,00	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Grünland	Grünland	×	1,00
geschätzter Marktzuschlag	nein	ja	×	1,50
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	3,60 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	3,60 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	3,60 €/m ²
Fläche	×	21,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	75,60 € rd. 76,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 insgesamt **76,00 €**.

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B (Grünfläche)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	76,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 76,00 €
	rd. 76,00 €

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks B (Grünfläche)

Der Wert für das Teilgrundstück B (Grünfläche) wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

76,00 €

geschätzt.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A	Einfamilienhaus	303.000,00 €
B (Grünfläche)	Grünland (unbebaut)	76,00 €
Summe		303.076,00 €

4.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38124 Braunschweig, Leipziger Str. 53 und einer separaten Grünfläche

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Braunschweig – B	8556	6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Melverode	2	4/8
<i>Melverode</i>	3	174

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2024 mit rd.

303.000,- € *)

in Worten: dreihundertdreitausend Euro

geschätzt.

***) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden (siehe Punkt 1.3)**

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, 09. September 2024

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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

WoFIV:

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)

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

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 Gutachterausschusses Braunschweig 2024

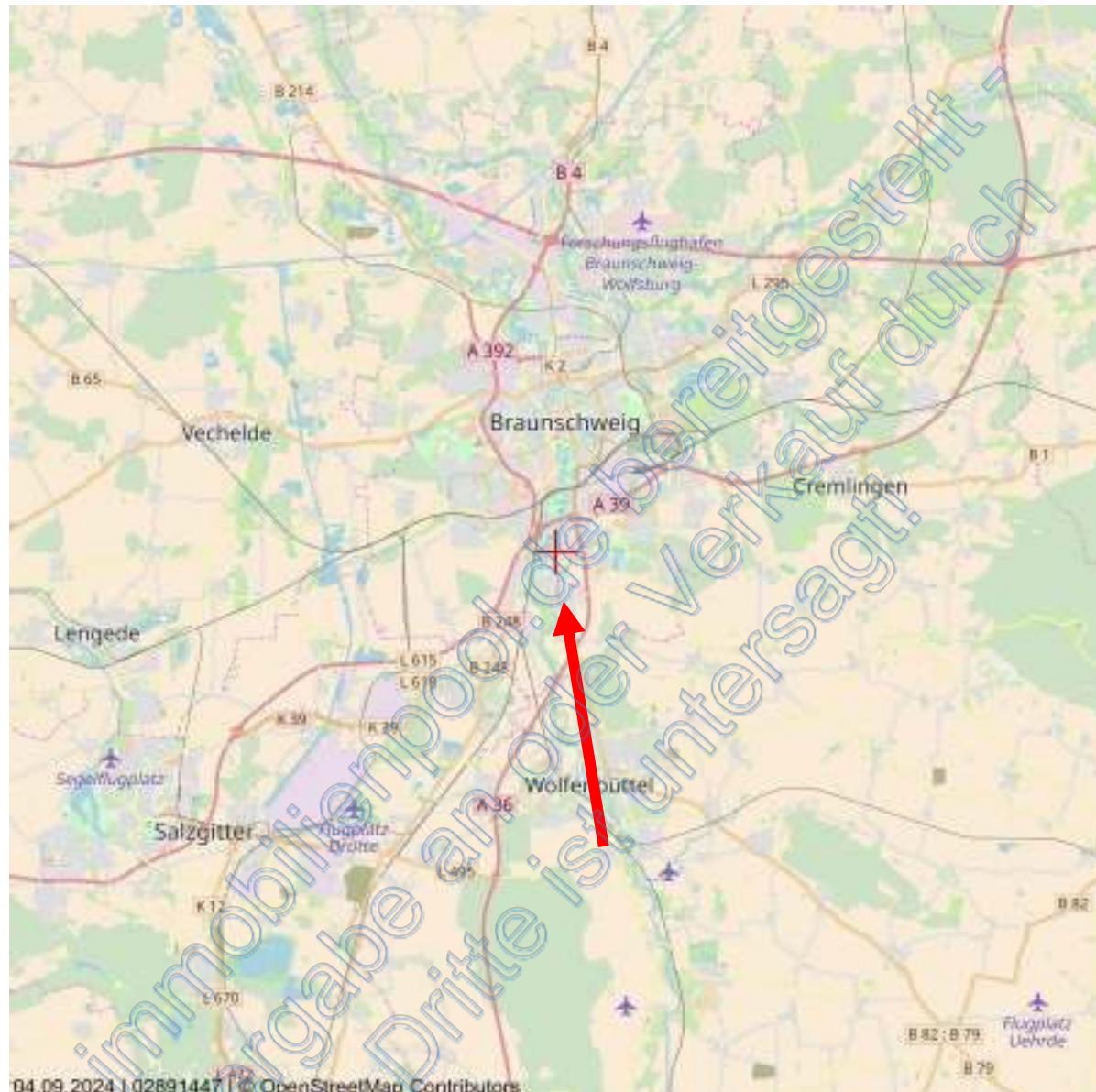
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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 : 1.000 (Leipziger Str. 53)
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (Bereich der Grünlandfläche)
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

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

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

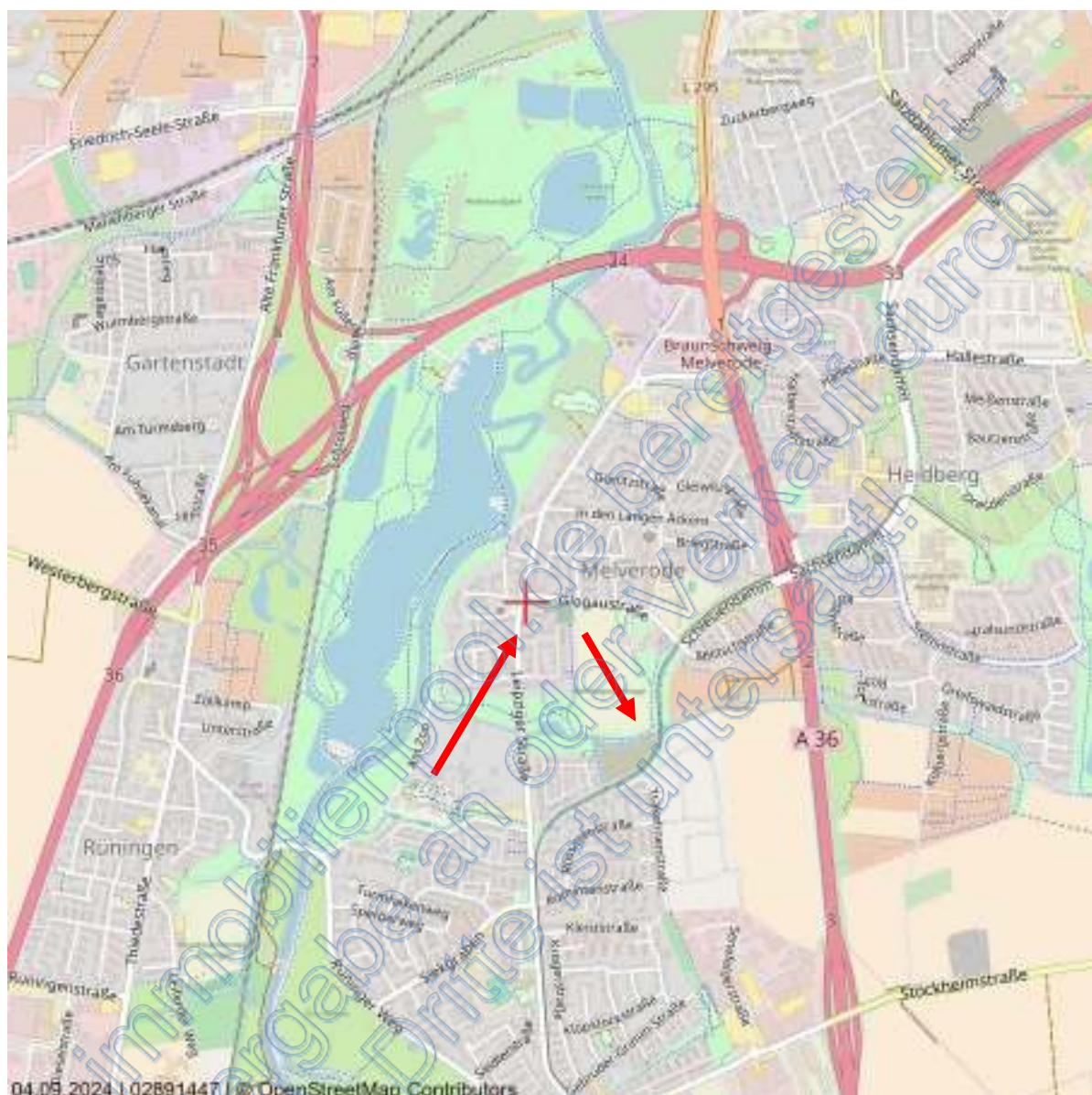
Seite 1 von 1

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02891447

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte

Seite 1 von 1

(lizenziert www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02891447

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02891447

**Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000
Bereich der Grünlandfläche**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 02891447

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung



Seitenansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



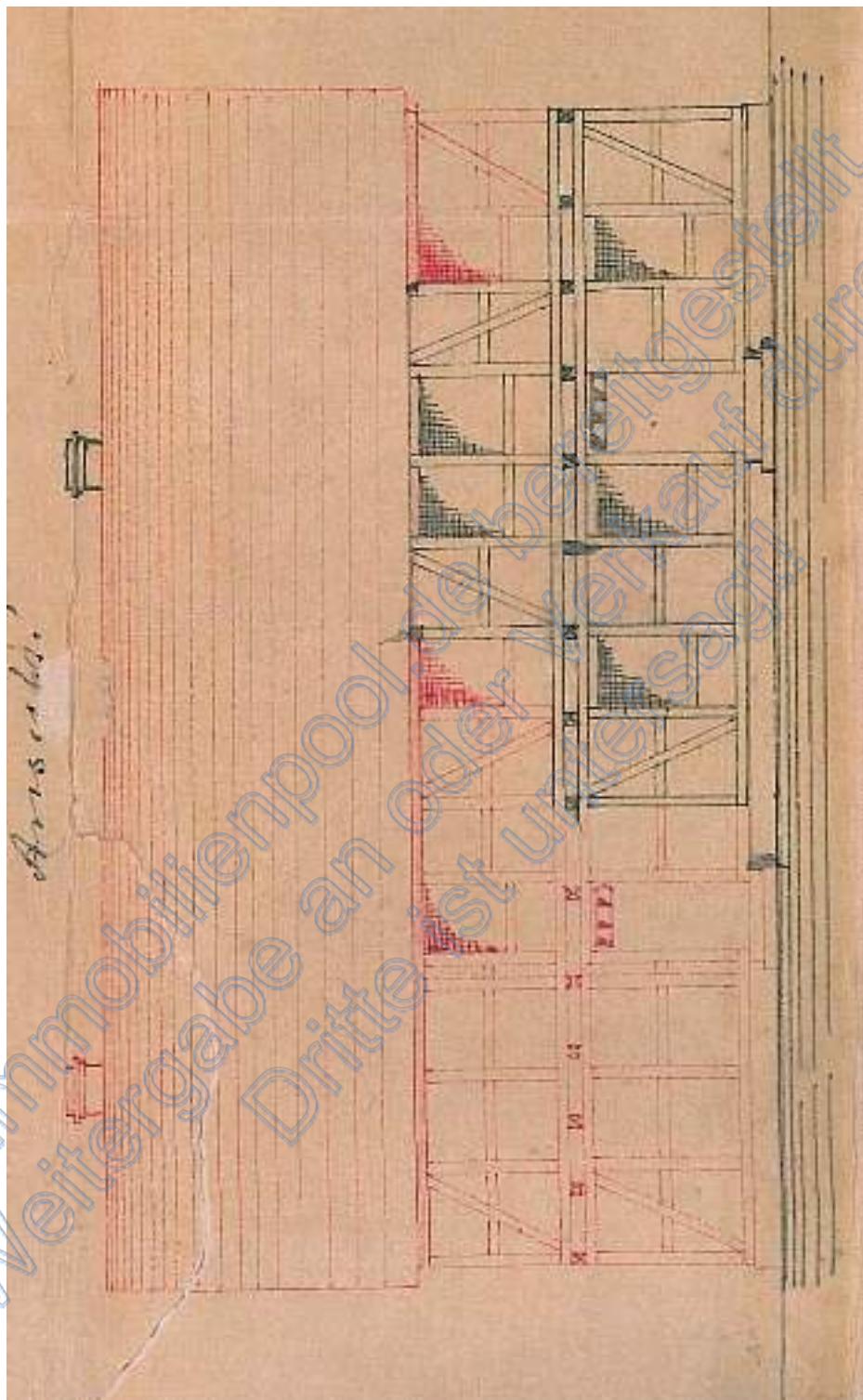
Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordöstlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus nördlicher Richtung
inkl. des Anbaus und des Nebengebäudes

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

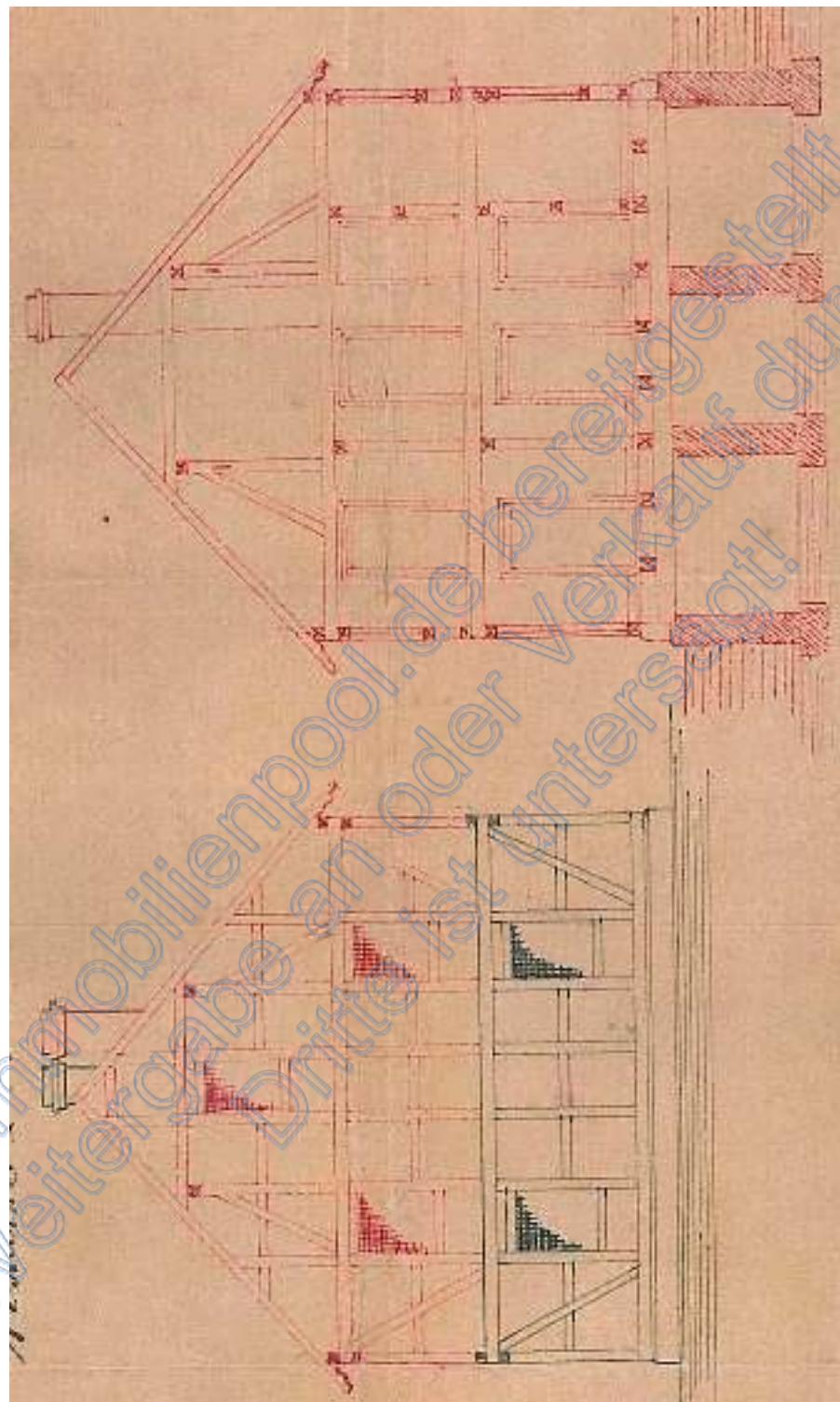
Seite 1 von 8

**Seitenansicht des Hauptgebäudes**

(die tatsächliche Ansicht kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 8

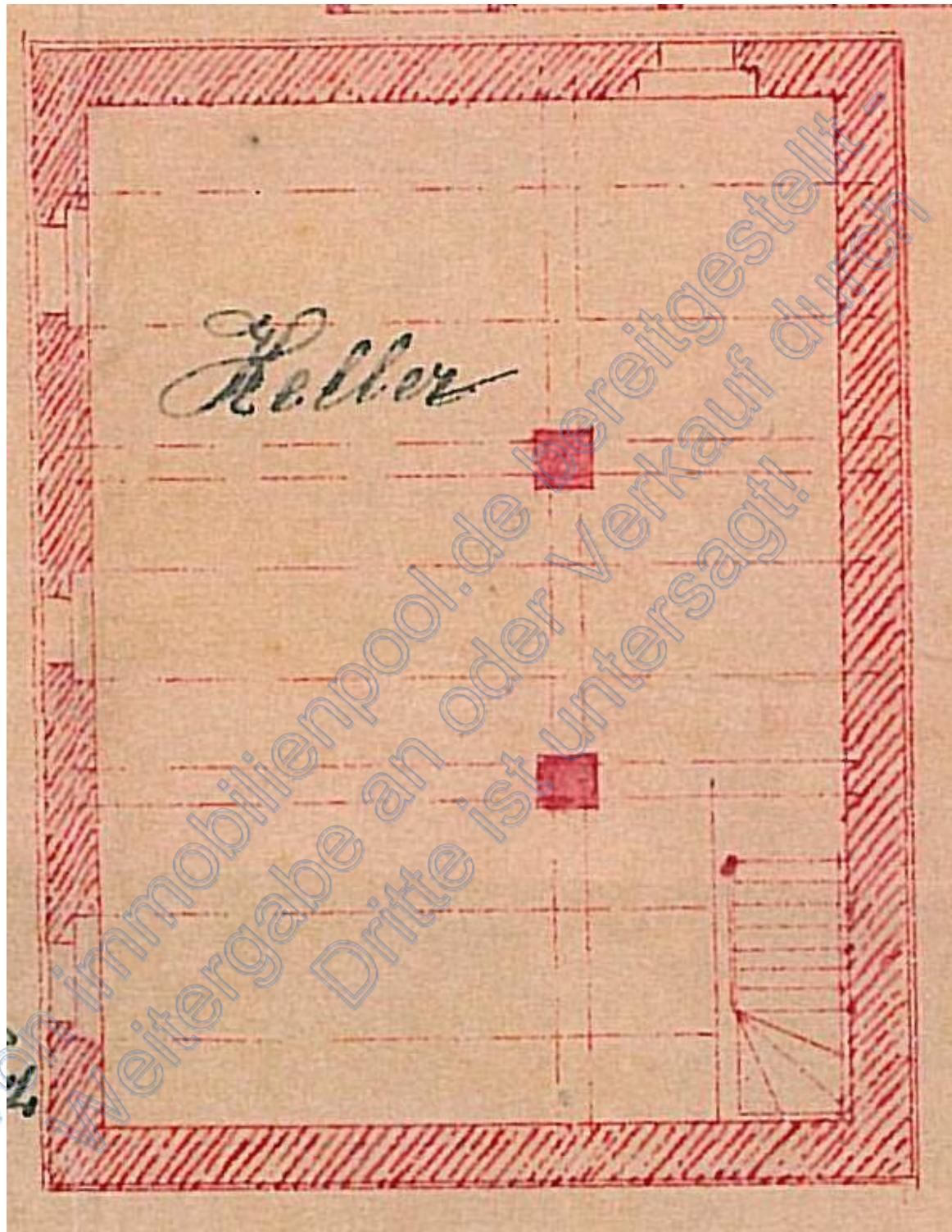


Giebelansicht des Hauptgebäudes und Gebäudequerschnitt

(die tatsächliche Ansicht bzw. der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

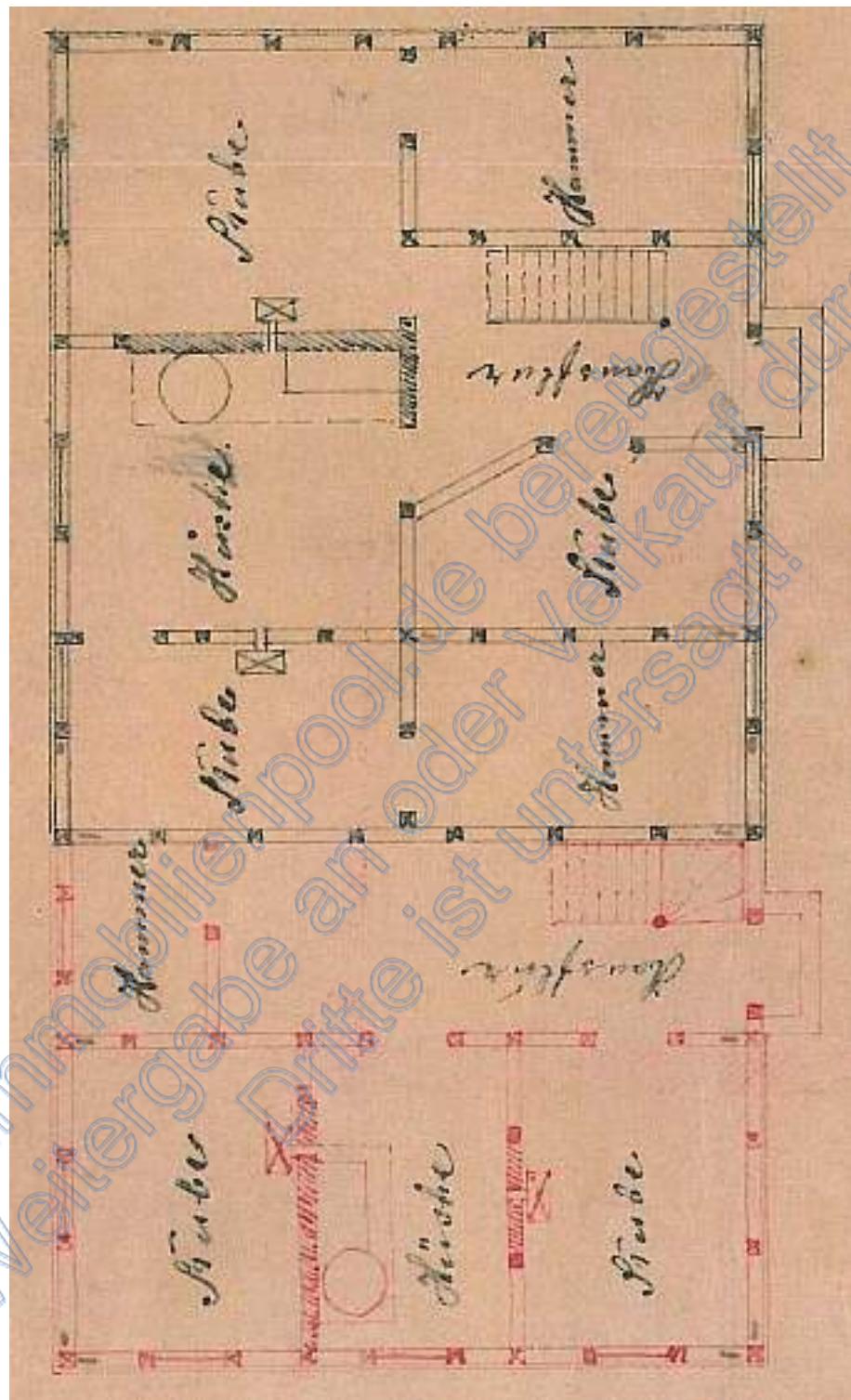


Grundrissplan KG (Hauptgebäude)

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

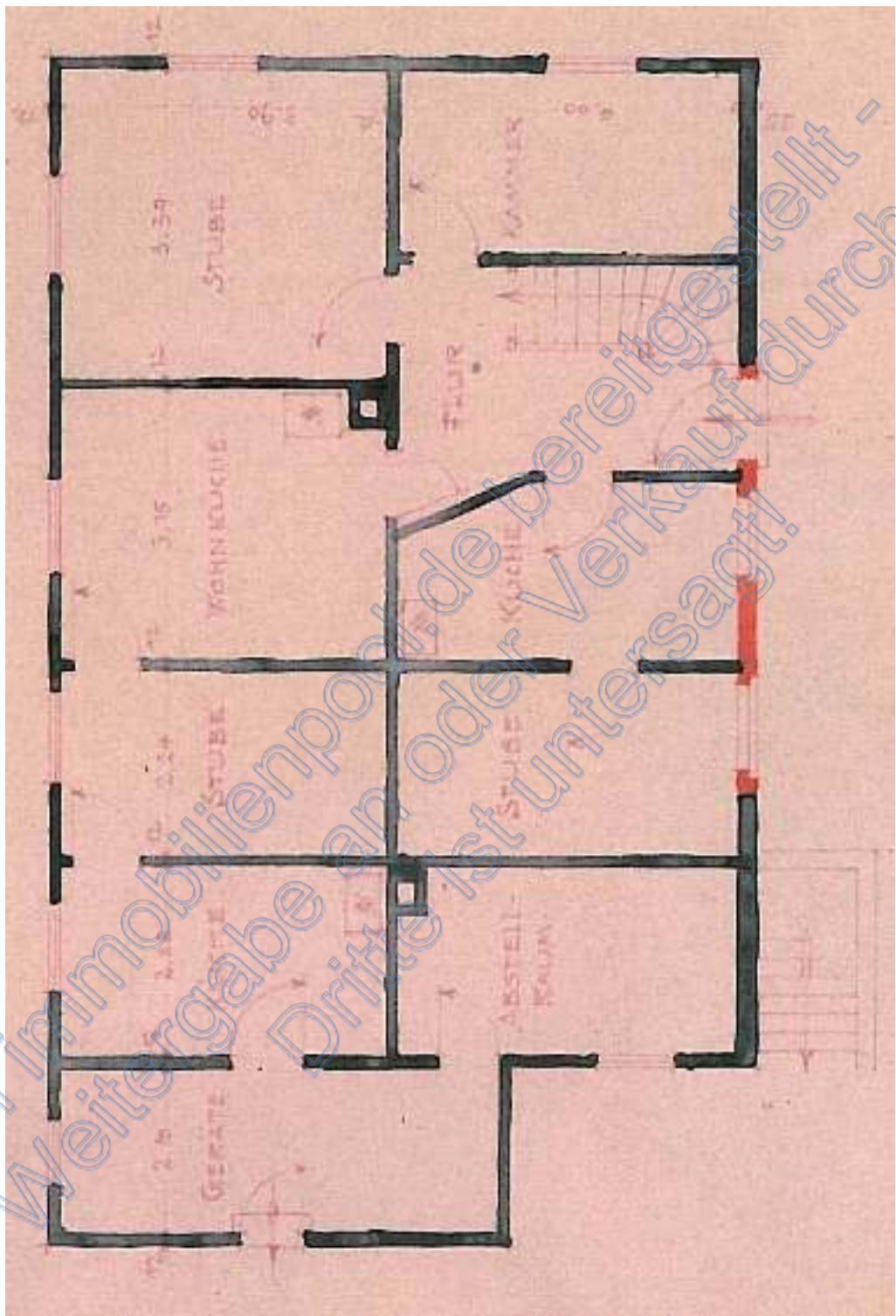
Seite 4 von 8

**Grundrissplan EG ohne Anbauten (Hauptgebäude)**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

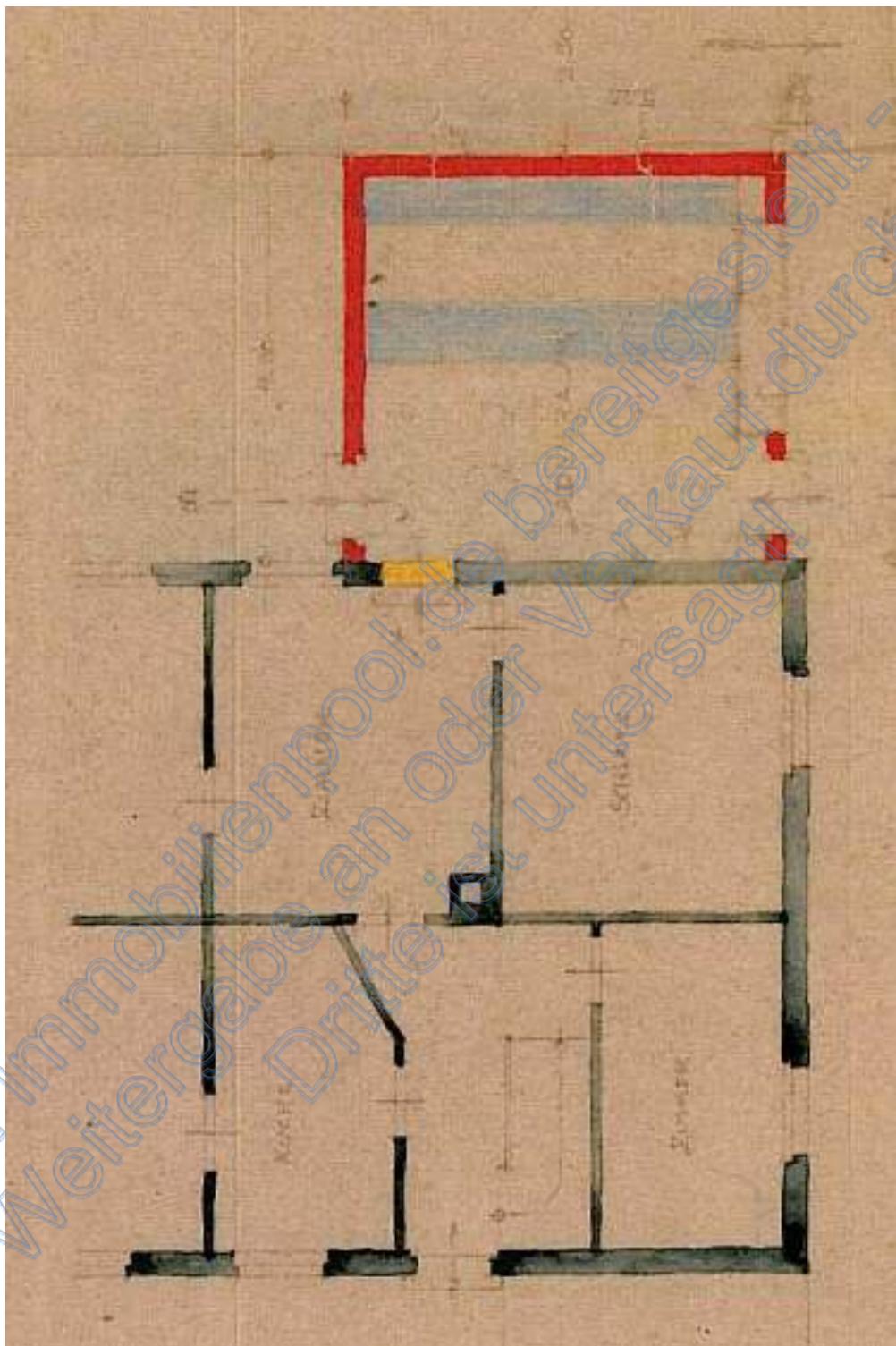
Seite 5 von 8

**Grundrissplan EG mit Anbau 1 (Eingang) (Hauptgebäude)**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

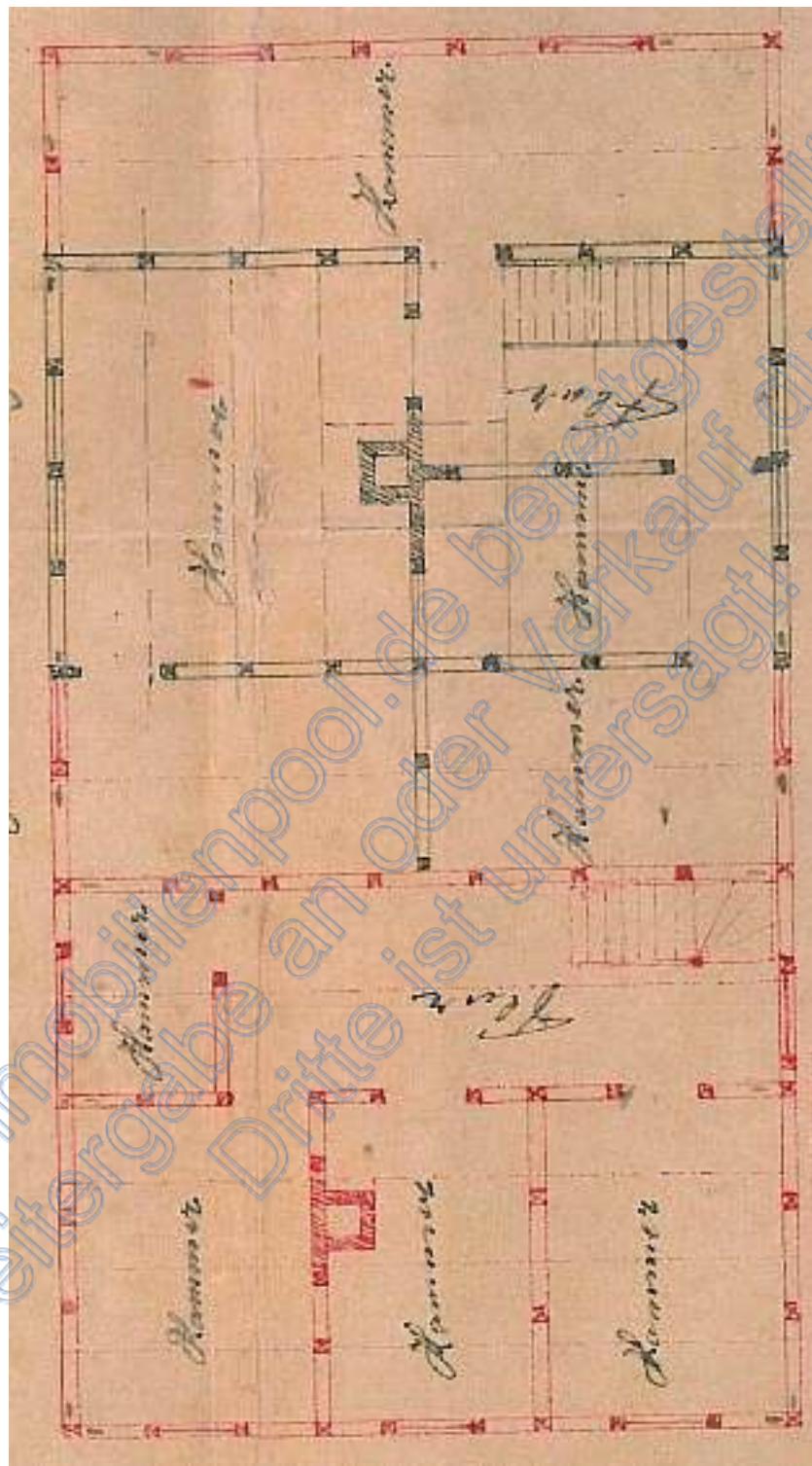
Seite 6 von 8

**Ausschnitt Grundrissplan EG mit Anbau 2 (Ladeneinheit) (Hauptgebäude)**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

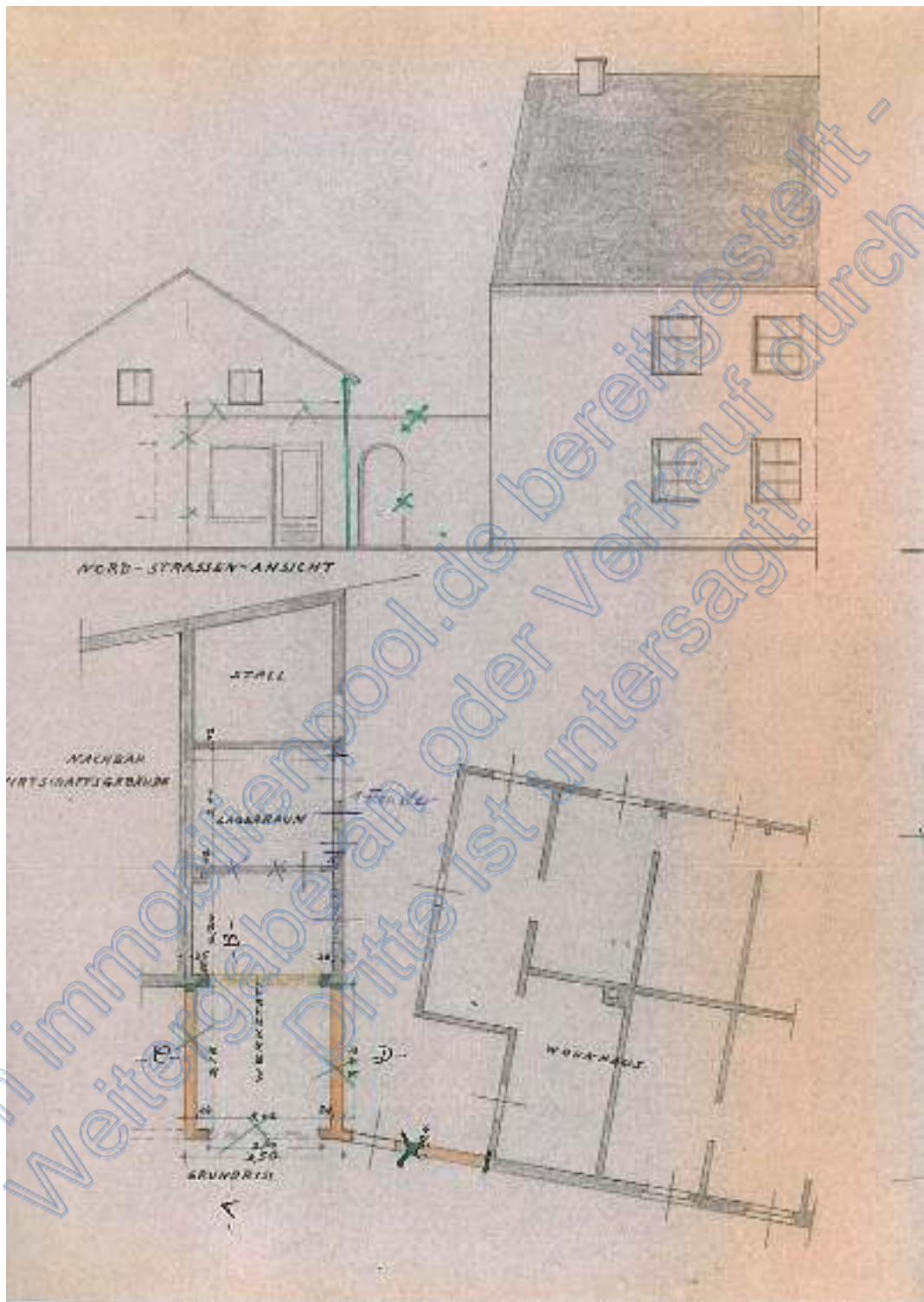
Seite 7 von 8

**Grundrissplan OG (Hauptgebäude)**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8

**Ansicht und Grundrissplan EG (Nebengebäude)**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)