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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Olaf Thomas

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

Gutachten: 2025 – 2105 24 K 91 / 24

GUTACHTEN

über den Marktwert

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

Doppelhaushälfte und Garage
Am Turmsberg 57, 38122 Braunschweig-Gartenstadt

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.Mai 2025 rd.

160.000 €

Kurt-Schumacher-Str. 7
38102 Braunschweig
zuständig IHK HL

Fon 0531 - 70 18 64 46
Fax 0531 - 70 18 64 47
eMail: info@svthomas.de
Web: www.svthomas.de

Zertifiziert durch IfS, Köln
Mitglied im BVS und IVD-Nord

Übersicht

Kurzbeschreibung

Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigentumsgrundstück.

Das Wohnhaus wurde konventionell in 2-geschossiger Bauweise, teilunterkellert erstellt.
Das Gebäude ist seit einem längeren Zeitraum unbewohnt. Es besteht Instandhaltungsrückstau mit durchgreifendem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Markt-/Verkehrswert	**160.000 € , lastenfrei**
Wertermittlungsstichtag:	**21.05.2025**
Grundbuchdaten	Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-A, Blatt 1011; Wilhelmitor, Flur 9, Flurstück 102, 720 m².
Eintragungen Abt. II	lfd. Nr. 1: löschungsfähig lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Lage	Gartenstadt – Stadtteil südwestlich von Braunschweig
Konzeption	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Bauweise	Massiv, konventionell, teilunterkellert, Walmdach, 5 Zimmer EG-OG, ca. 96 m² Grund-/Wohnfläche, Nutzfläche KG rd. 18 m², Garage rd. 20 m²
Baujahr	1935
Ausstattung	einfach
Hausschwamm	Es besteht visuell kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.
Mieter	das Objekt ist unbewohnt und im Leerstand
Gewerbe	Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
Planungsrecht	Das Wohnhaus liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Baubeanstandungen	Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten	Es sind keine Baulasten eingetragen.
Altlasten	Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis der Stadt Braunschweig geführt, jedoch besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand der Wertermittlung 4

1.1 Angaben zum Objekt 4
1.2 Gutachtenauftrag und Zweck 4
1.3 Herangezogene Unterlagen 5
1.4 Vorbemerkungen 6

2 Objektbeschreibung 7

2.1 Lage, Standort, Grundstück 7
2.2 Baubeschreibung 8
2.3 Nebengebäude 9
2.4 Außenanlage 9
2.5 Energieausweis 9
2.6 Bau- und Unterhaltungszustand 9

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften 10

3.1 Grundbuch 10
3.2 Verwaltung, Verträge 10
3.3 Städtebaurecht 10
3.4 Baulasten 11
3.5 Abgabenrechtlicher Zustand 11
3.6 Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten 11

4 Analyse und Beurteilung 12

4.1 Stärken- / Schwächen-Analyse 12
4.2 Risikoeinschätzung 12

5 Wertermittlung 13

5.1 Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens 13
5.2 Bodenwertermittlung 13
5.3 Sachwertverfahren 14
5.4 Berechnungen 16

6 Zusammenfassung und Marktwert 18

6.1 Vergleichsdaten 18

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen	Anlage S. 19 - 22
Objektfotos	S. 23 - 29

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

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Doppelhaushälfte mit nebenstehender Garage auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Am Turmsberg 57 38122 Braunschweig-Gartenstadt
Grundbuch von	Braunschweig-A Blatt 1011
Gemarkung	Wilhelmitor
Flur	9
Flurstück, Größe	102 , 720 m²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	07.04.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 91/24
Wertermittlungsstichtag	21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	21.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung	30.04.2025 Außen
Besichtigt	+ 21.05.2025 Innen, außer 1 Raum OG und Garage
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	○ Sachverständiger ○ Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

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

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.07.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auskunft aus dem Grundbuch
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2025 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024
- Kleiber, Kommentar und Handbuch, 10.Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2025
- Immobilienpreisindex 2024-2025, Braunschweig/Niedersachsen

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

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:
Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Braunschweig ist Oberzentrum und Schnittpunkt des Wirtschaftsraums Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg mit rd. 250.000 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Industrie, Handel, Dienstleistung mit umfassender Infrastruktur, Schulen, Universitäten, Kliniken, Fachkliniken und Naherholungsgebieten.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Das Grundstück befindet sich in Sackgassenlage an einer Anliegerstraße im südwestlichen Stadtteil Gartenstadt. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Pflegeeinrichtung in der Nähe.
Verkehrserschließung:	ÖPNV vor Ort, Bahn- und Flughafenanschluss in Braunschweig. Individualverkehr über Alte Frankfurter Straße zur A39.
Erholungsflächen:	Südsee, Freizeiteinrichtungen Braunschweig
Straßenausbau:	Straße kleinteilige Betonsteine, einseitig beleuchtet
Nutzung der Straße:	Anlieger in Sackgassenlage

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnbebauung
Himmelsrichtung:	Nord-Süd Orientierung, Zufahrt/Zugang von Süden
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	langgestreckt rechteckig, bis ca. 11 m breit, 65 m tief
Grundstücksgröße:	720 m²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt vom 17.04.2025 sind keine Altlasten bekannt, jedoch besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Boden. Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	2-geschossige Doppelhaushälfte, teilunterkellert EG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad OG: 4 Zimmer DG: nicht ausgebaut
Baujahr:	1935
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	90 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 15 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Keller:	Bodenplatte auf Streifenfundament
Außenwände:	Ziegelmauerwerk 1-schalig, Außenputz und Ziegel, Dämmung unbekannt
Decken:	KG Ortbeton, EG - DG Holzbalken
Dach:	35° Walmdach, Holz-Kehlbalkendachstuhl, begehbar
Dachbekleidung:	Betonziegel auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	Kunststoff isolierverglast, Baujahr unbekannt, um 1980, umlaufend manuelle Kunststoff-Rollläden.
Türen:	Glatte Holztüren, EG und OG Holzzargen um 1980
Hauseingangstür:	Holzelement mit Glaseinsatz, um 1980
Treppen:	KG Beton, EG-OG geschl. Hartholztreppe, DG Ausziehleiter

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung KG, Vaillant Baujahr ca. 2005; Gas-Wandtherme Warmwasser EG, Vaillant, Funktion und Bj. unbekannt Flachheizkörper EG und OG mit Thermostat

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Duschbad EG Fliesen, Flur EG Venyl, sonst Textil
Innenwände:	helle Tapete und heller Anstrich
Decken:	heller Anstrich
Elektroausstattung:	teilweise 2018 modernisiert
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: Duschbad, WT, WC, Keramik, Standard, Einbau zurückliegend OG: Waschtisch
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Nein

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

2.3 Nebengebäude

Garage:	4,50 m x 5,00 m mit Abstellraum, Holztor, -tür und Fenster Streifenfundement, Bodenplatte, Mauerwerk, Satteldach. Einfahrtsbereich 2,00 m; Innen nicht besichtigt.

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage:	leicht überwachsen, seit längerem Zeitraum nicht mehr bewirtschaftet.
Bewuchs:	Nadel- und Laubbaum, Büsche, Sträucher, Rasen
Einfriedung:	Hecken als Sichtschutz, Maschendrahtzaum, Zufahrt/Zugang mit Mauer und Holzzaun
Bodenbelag:	kleinteilige Ziegelsteine

2.5 Energieausweis

Wohnhaus:	Ein Energiebedarfsausweis gem. §§ 79 ff des Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt mit einem Endenergiebedarf von 279,2 kwh/(m²a) vom 21.03.2024 liegt vor. Der Energieausweis hat damit die Stufe „H“. Heutige energetische Anforderungen werden nicht mehr erfüllt. Es besteht Handlungsbedarf.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung:	durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen:	KG: 1,80 m ; EG - OG 2,50 m
Modernisierungen:	letzte größere um 1980, Innenräume um 1990 - 1995 Teilaustausch Fenster Süden, Einbau unbekannt, Gaszentralheizung KG, nach Unterlagen ca. 2005
Zustand:	Das Objekt wird seit längerem Zeitraum nicht mehr bewohnt und ordentlich bewirtschaftet. Die Ausstattungen sind wirtschaftlich überaltert, es besteht umfassender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Funktionen von Heizung, elektrischen Anlage und Frisch- und Abwasserleitungen sind ungeprüft.
Baumängel/Schäden:	- aufsteigende Feuchtigkeit Außenwände Kellergeschoss - Feuchtigkeit mit Ausblühungen Böden Kellergeschoss

► Es ist, entsprechend den Baumaterialien 1960 – 1990, ggf. mit Sanierungsrisiken durch z.B. Asbest, Holzschutzmitteln und Formaldehyd zu rechnen.

► <u>Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung durch einen Bausachverständigen anzuraten.</u>

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

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-A, Blatt 1011;
Ausdruck vom 11.07.2024;

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1	Wiederkaufsrecht für die „Dietrich Klagges“ Gartenstadt, Gemeinnützige AG, Braunschweig für 99 Jahre ab 01.01.1936. (später Abtretung an Wohnstätten AG Braunschweig). Eingetragen am 10.08.1939
Lfd. Nr.: 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (24 K 91/24). Eingetragen am 11.07.2024

Zu lfd. Nr. 1:
Die Eintragung bezieht sich auf den Grundstückskaufvertrag vom 30.06.1936 mit dem u.a. Nutzungsregelungen mit einem verbundenen Rückkaufsrecht für 99 Jahre, ab 01.01.1936 vereinbart sind.
Der Vertrag wurde am 20.05.1952, jetzt Wohnstätten AG Braunschweig -Gemeinnütziges Wohnunternehmen- (ehemals Dietrich Klagges Gartenstadt AG) erweitert und u.a. unter § 3 das Wiederkaufsrecht innerhalb 99 Jahren auf nun 30 Jahre begrenzt.
Damit ist das Wiederkaufsrecht seit 01.01.1966 löschungsfähig.

Die Eintragung lfd. Nr. 1 und 2 wird daher als wertneutral eingestuft.

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

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt konnte innen und außen besichtigt werden. Es befindet sich seit einem längeren Zeitraum unbewohnt im Leerstand.
Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:
Das Wohnhaus befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) betrachtet.

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

Bauordnungsverfahren:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:
Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Braunschweig vom 22.04.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig vom 13.06.2025 ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:
Kein Denkmalschutz

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

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Es besteht in Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, verfügt über 5 Zimmer und ist zur Selbstnutzung für Familien oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen, die Ausstattung ist wirtschaftlich überaltert, das Gebäude wird seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt und bewirtschaftet. Im Kellerbereich besteht bauzeittypische Feuchtigkeit. Aufgrund zurückliegender Modernisierungen im Zeitraum 1950 – 1980 bestehen Sanierungsrisiken durch verbaute Schadstoffe.

Chancen

In Braunschweig sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben.

Risiken

Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands bestehen leicht erhöhte finanz- und immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Diese Nutzung ist Aufgrund der Lage auch weiterhin gegeben.

Vermietbarkeit

Es kann, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem moderten Mietniveau und Mietrisiko auszugehen.

Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten sind im Stadtbereich Braunschweig vorhanden.
Die Marktgängigkeit ist hier jedoch, aufgrund Baujahrs und zurückliegendem Modernisierungsgrad mit fehlenden energetischen Eigenschaften, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist daher mit Preiseinschränkungen zu rechnen.

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

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend.
Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 280 €/m², Wohnbaufläche, Erschließungsbeitragsfrei. Der Wert ist aktuell, eine weitere zeitlichen Wertanpassung ist nicht vorzunehmen.
(Erhebungsstichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertzone 00102154).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Flurstück 102	:	720 m²	x	280 €/m²	=	201.600 €

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

5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Modellkonformität
Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.
(Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010
Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.
Für das Objekt ergibt sich für den unterkellerten Teil ein Tabellenwert von 565 €/m² und für den nicht unterkellerten Teil ein Tabellenwert von 615 €/m².

Baupreisindex (BPI)
Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2010, Wohngebäude vom 1.Quartal 2025 mit 187,2 verwendet.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung
Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich aufgrund der bereits lang zurückliegenden Reparaturen nur ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit maximal 1 – 2 Punkten und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren ableiten.
Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr (2025 + 15 – 70) = 1970.
Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Stadt Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs-Zu- und Abschläge für Doppel- und Reihenendhäuser (gem. § 21, Abs. 1 und 3 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit den Bodenrichtwerten

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

des Objektes, Wohnflächengröße, Restnutzungsdauer und jeweiliger Standardstufe. Die veröffentlichten Werte 2025 beziehen sich auf erzielte Kaufpreise zum Kaufzeitpunkt 2021 bis Ende 2024.
Für ein Objekt mit einem Sachwert von rd. 257.000 € beträgt dieser Anpassungsabschlag bei einem Bodenrichtwert von 280 €/m² interpoliert rd. 1,14, der Korrekturfaktor für die Wohnfläche 96 m² mit 0,99, sowie für die Restnutzungsdauer 15 Jahre mit 0,80 und der Korrektur der Standardstufe 1,5 (überwiegend energetisch vor 1980) mit 0,69 (Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Braunschweig-Wolfsburg). Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden. (Grundstücksmarktdaten 2025, Sachwertfaktoren Reihenhaus/Doppelhaushälfte).

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2025.
Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2025 bis 5/2025 die Kaufpreise für Doppel-/Reihenendhäuser nicht signifikant verändert. Es erfolgt daher keine weitere zeitliche Marktanpassung.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Nebengebäuden und für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage pauschal mit 2.500 € angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundenen Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

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

5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Standard: 2.12: Doppel- und Reihenendhäuser
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
2.32: Doppel- und Reihenendhäuser
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut

BGF-Berechnung: 2.12: 5,58m x 4,26m = 23,77 x 4 Etagen = rd. 95 m²
2.32: (2,17m x 4,26m + 3,66m x 7,75m) = 37,60 x 3 Etagen = rd. 113 m²

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 48 %
Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 52 %

NHK-Ermittlung 2.12: (535 x 0,48) + (595 x 0,52) = 566,20 = rd. 565 €/m²
2.32: (580 x 0,48) + (645 x 0,52) = 613,80 = rd. 615 €/m²

Modernisierungen: > 16 – 25 Jahre
- Innentüren EG / OG um 1990 - 1995
- Teilaustausch von Fenster EG Süden, Bj. unbekannt
- Gaszentralheizung 2005

Baujahr: 1935, Gebäudealter 90 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
ca. 0,5 – 1 Punkt
(kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen)
modifizierte Restnutzungsdauer 15 Jahre
Fiktives Baujahr: 2025 + 15 - 70 = 1970

Wohn-/Nutzflächen:
Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) und das Nebengebäude mit 0,90 (NFF) angenommen werden.

7,75 m x 7,92 m = 61,38 x 0,80 = 49,10 – 3 % Putz = rd. 48 m²

Wohn-/Grundfläche EG + OG ca. 96 m²

Nutzfläche Kellergeschoss = ca. 18 m²
Garagen 4,5m x 5m x 0,90 NFF = ca. 20 m²

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

Sachwertverfahren — Stichtag 21.Mai 2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1.	Gebäude	BGF	NHK 2010		BPI			Wert
	2.12	95 m²	565 €/m²	53.675 €	187,2	100.479 €		100.479 €
	2.32	113 m²	615 €/m²	69.495 €	187,2	130.094 €		130.094 €
	Summe	208 m²					=	230.573 €
2.	Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7							0 €
								230.573 €
3.	Alterswertminderung							
	Gebäude	RND	GND	linear				
	Wohnhaus	15 J.	70 J.	-79%	230.573 €	- 182.152 €	=	48.421 €
4.	Außenanlage und besondere Bauteile							
	Garage					2.500 €		
	Außenanlage gemäß Modell GAA					5.000 €	+	7.500 €
5.	Wert Wohnhaus und Außenanlagen							55.921 €
6.	Bodenwertanteil des Eigentums			720 m²			+	201.600 €
7.	vorläufiger Sachwert							257.521 €
8.	Marktanpassungsfaktor	257.521 € x 1,14 x 0,99 x 0,80 x 0,69				257.521 €	-	97.089 €
9.	allgemeiner Sachwert, lastenfrei						=	160.432 €
10.	objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)						-	0 €
11.	objektspezifischer Sachwert						=	160.432 €
12.	Sachwert marktkonform, lastenfrei						rd.	160.000 €

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

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme, unbelastete Sachwert wird mit rd. 160.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Am Turmsberg 57, 38122 Braunschweig-Gartenstadt beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025

160.000 €, unbelastet

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 85 - 130 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 140.000 € bis 220.000 €. Die Angebote weichen mit Baujahren, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Braunschweig werden durch den Gutachterausschusses mit Normobjekt zum 01.01.2025 (Bodenrichtwert 250 - 300 €/m², Wohnfläche rd. 100 m², Grundstücksgröße 700 m² und einer Standardstufe 2,0) mit rd. 1.550 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.
Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt ergeben sich damit rd. 148.800 € (1.550 x 96).

Der ermittelte, allgemeine Sachwert beträgt rd. 160.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich. Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

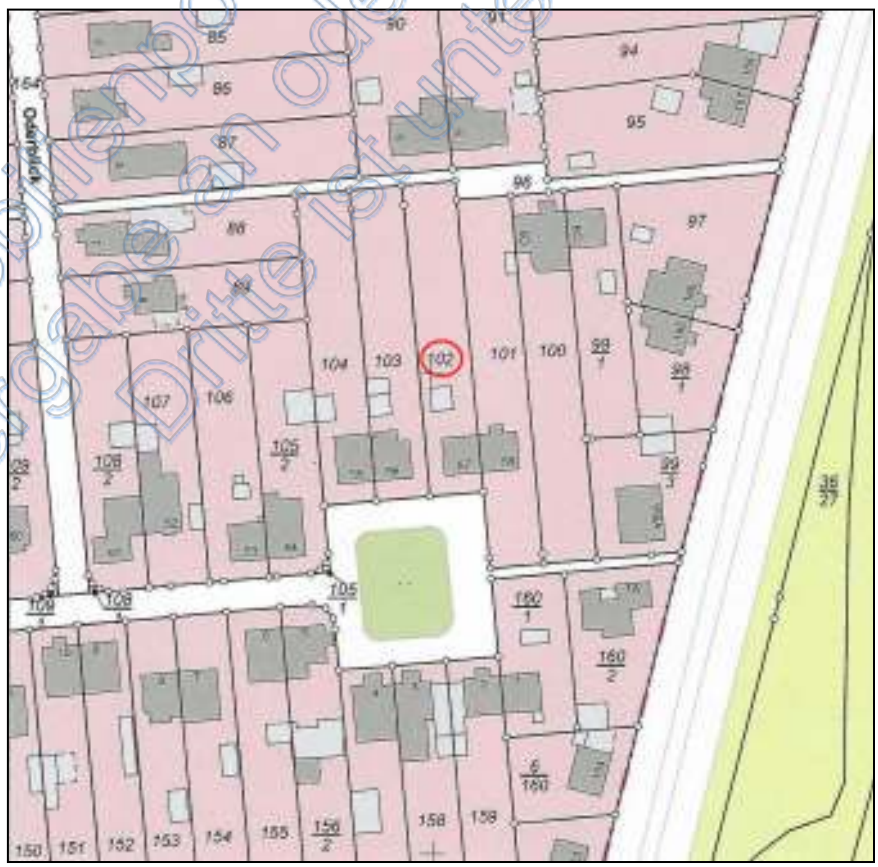
Braunschweig, 13.06.2025

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

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

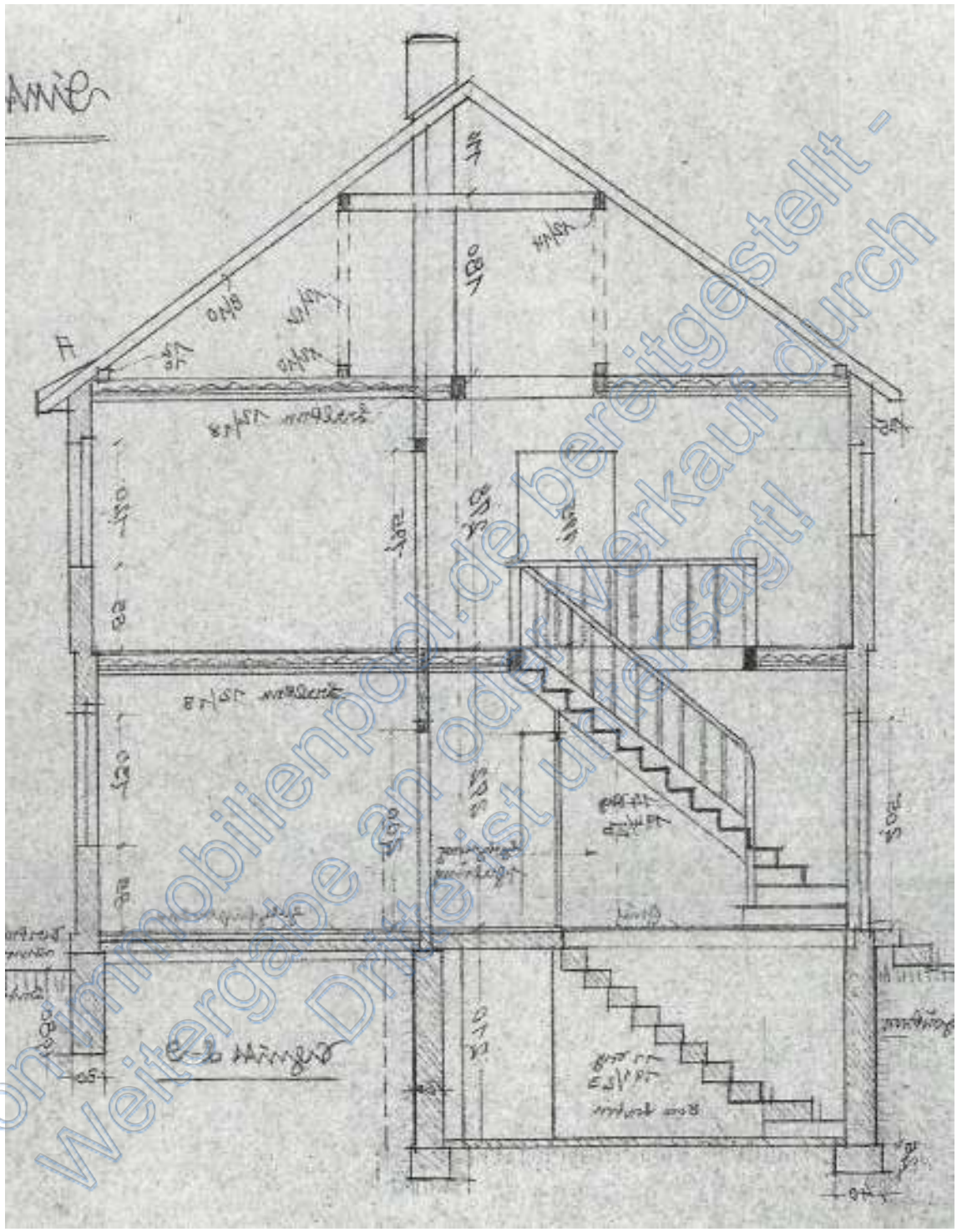
Lage und Standort

Grundstück



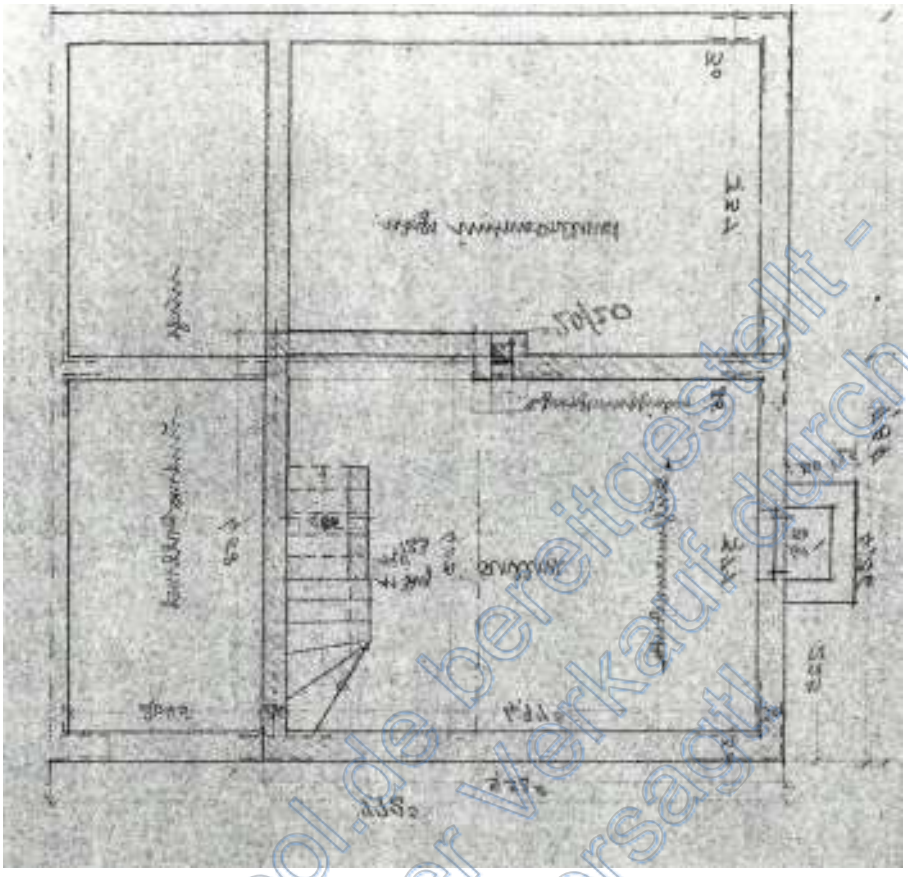
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

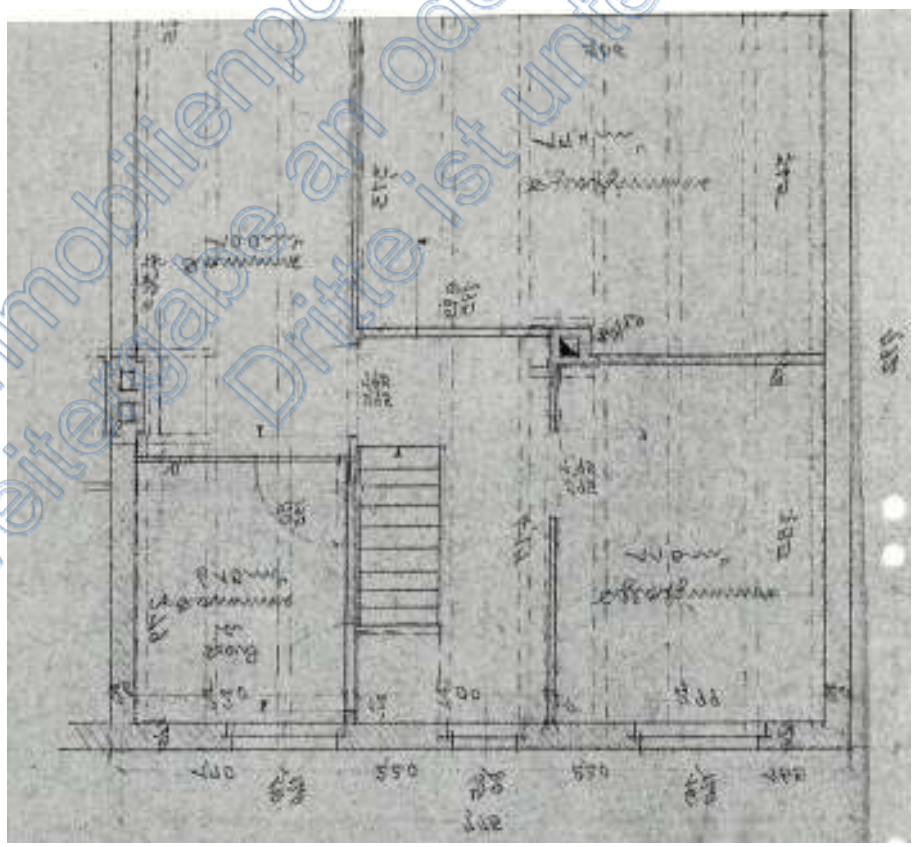
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

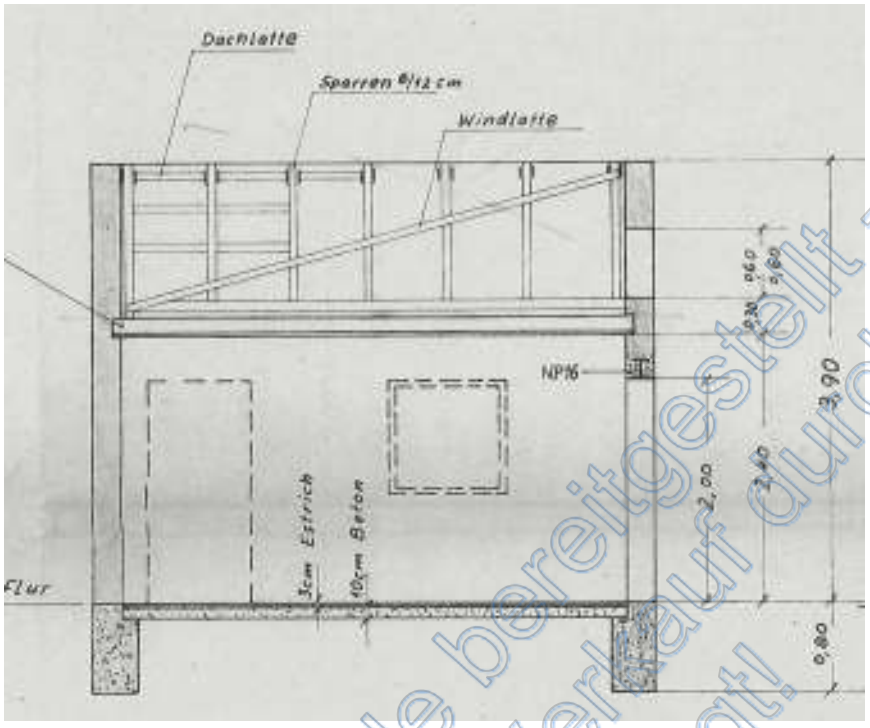
Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig, Querschnitt Wohngebäude

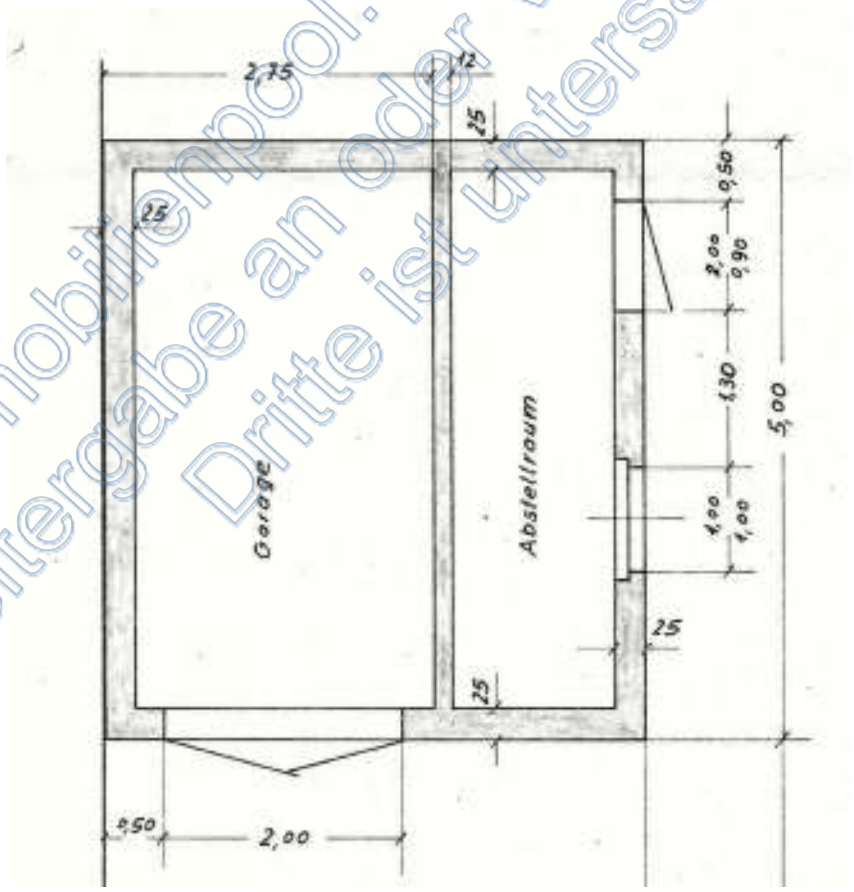




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig; oben: Grundriss Teilkeller; unten: Grundriss EG und OG (nicht maßstabgercht)





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

Quelle: Bauakte Stadt Braunschweig; oben: Schnitt Garage; unten: Grundriss Garage (nicht maßstabgerecht)

Am Turmsberg 57
Außenbesichtigung 30.04.2025

Giebel (Zufahrt / Zugang rechts)

Rückseite/Süden, Hauseingang

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

Garage

Grundstück Mitte

Grundstück Norden mit Ausgang

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

Treppe zum Teilkeller (1 Raum)
Innenbesichtigung 21.05.2025

Wand / Böden, Gas-Heizung KG

Sicherungskasten KG

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

Flur EG

Böden / Türen EG beispielhaft

Restmöbel Küche beispielhaft

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

Bad EG

Bad EG

Bad / Dusche EG

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

Treppe / Flur OG

Zugang Zimmer OG Süd-Ost

Innenraum OG beispielhaft

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

Fenster OG beispielhaft

Dachboden

Dachboden Traufe beispielhaft

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