

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Gutachten: 2024 - 1311 - 2

24 K 92/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Reihenmittelhaus

Waldenburgstraße 22, 38124 Braunschweig-Melverode

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 13. November 2024 rd.

180.000 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

Reihenmittelhaus auf Eigentumsgrundstück

Das Wohnhaus ist in 2-geschossiger Bauweise, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Gebäude ist regelmäßig instandgehalten und gepflegt. Es entspricht, mit zum Teil wirtschaftlich überalterten Bauteilen, jedoch nicht mehr heutigen energetischen und technischen Anforderungen.

Markt-/Verkehrswert **180.000 €**

Wertermittlungstichtag: **13.11.2024**

Grundbuchdaten Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-B, Blatt 6884,
Gemarkung Merverode, Flur 2, Flurstück 58/114, 132 m²

MEA Zuwegung: 1/17tel - 58/299 ; 1/15tel - 58/303 ; 1/8tel - 58/297

Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 4 Fernheizungsunterhaltungsrecht
lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

Lage Merverode, Stadtteil südlich von Braunschweig
Konzeption Einfamilien-Reihenmittelhaus
Bauweise Massiv, konventionell, unterkellert, Satteldach,
3 Zimmer + 2 Räume DG, Flur, Küche, 2 Bäder, ca. 85 m² Grundfläche,
Nutzfläche KG rd. 31 m²

Baujahr nach Bauakte 1960

Ausstattung Baukörper einfach, Ausstattung einfach bis mittel

Hausschwamm Es besteht für das Wohnhaus kein Verdacht auf holzerstörende Pilze.

Energieausweis Ein Energieausweis liegt nicht vor. Heutige Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

Mieter Nein

Gewerbe Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.

Planungsrecht Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Baubeanstandungen Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Baulasten Es sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten Nach Auskunft der Stadt Braunschweig sind keine Altlasten bekannt. Es besteht jedoch Verdacht auf Kampfmittel im Boden.

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	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.....	15
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 20 - 23
S. 24 - 28

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Reihenmittelhaus
Objektadresse	auf Eigentumsgrundstück Waldenburgstraße 22 38124 Braunschweig-Melverode
Grundbuch von	Braunschweig-B Blatt 6884
Gemarkung	Melverode
Flur	2
Flurstück, Größe	58/114 , 132 m ²
Miteigentumsanteil	1/17tel 58/299 , 231 m ² (Zuwegung Norden)
	1/15tel 58/303 , 132 m ² (Zuwegung Süden)
	1/8tel 58/297 , 5 m ² (Müllboxen Norden)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	14.10.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft 24 K 92/24
Wertermittlungstichtag	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	13.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung	13.11.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger o Eigentümer Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch
vom 30.07.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Grundakte
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2024 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024
- Immobilienpreisindex 1/2024, Braunschweig/Niedersachsen
- Preisentwicklung Doppel-/Reihenhäuser Braunschweig 1/24 – 7/24

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 2024

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

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

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

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

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

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

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

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

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Einfache bis maximal mittlere Wohnlage im südlichen Stadtteil Merverode
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in der Nähe
Verkehrerschließung:	Straßenbahn-anbindung Heidberg, Bahnverbindung HBF, Flughafen BS-Waggum, Anschluss über A2
Erholungsflächen:	Naherholung Südsee, Sportverein Merverode-Heidberg e.V.
Straßenausbau:	Straße gepflastert, einseitig beleuchtet, beidseitig Fußwege, einseitig Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Anliegerstraße, 30 km/h Zone im Wohngebiet

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnbebauung
Himmelsrichtung:	Süd Orientierung, Hauseingang Norden
Immissionen:	zum Ortstermin keine
Zuschnitt:	rechteckig schmal und langgestreckt, 4,75 m breit, rd. 28 m tief
Grundstücksgröße:	132 m ²
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt. Jedoch besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

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

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	2-geschossiges Reihemittelhaus, unterkellert, Erd-, Obergeschoss, teilausgebauter Dachboden 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad KG und Bad OG; Dachboden: 2 Räume, über Ausziehtreppe erreichbar
Baujahr:	Ursprung 1960
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	64 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 15 Jahre

2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Keller:	Stahlbeton, Wände Beton und Ziegelmauerwerk
Außenwände:	EG-OG 30 cm Ziegel-Mauerwerk, Außenputz
Decken:	Stahlbeton
Dach:	35° Satteldach, Holz/Kehlbalken, Holz-Dachflächenfenster
Dachbekleidung:	Tonpfanne auf Lattung, Dämmung unbekannt
Fenster:	EG-OG: Kunststoff, Iso-verglast, Baujahr unbekannt ca. 1980-1990 KG: Bad Kunststoff, Stahlblech mit Einfachverglasung DG: Holz-Dachflächenfenster, Baujahr ca. 1980 - 1990
Türen:	KG Holz und Stahl, EG-DG Holz weiß, baujahresgemäß
Hauseingangstür:	Kunststoff-Element mit Seitenteil und Glaseinsatz
Treppen:	KG Betonstufen, EG-OG geschlossene Holzwange, OG-DG: Holz-Ausziehtreppe

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Heizung über Fernwärme, Gas-Wandtherme für Warmwasserbetrieb, Baujahr ca. 2018; Flach- und Rippenheizkörper

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Flur, Bäder, Küche Fliesen, sonst einfache Dielen
Innenwände:	weiß gestrichen
Decken:	weiß gestrichen
Elektroausstattung:	teilmodernisiert, ca. 1980 - 1990
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	modernisiert, ca. 1980 - 1990 KG: Waschtisch, Duschwanne, Stand-WC, Keramik, einfacher Standard OG: Waschtisch, Wanne, Stand-WC, Keramik, einfacher Standard
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Kamin Wohnraum EG, KG Außentreppe

2.3 Nebengebäude

Nebengebäude: Einfacher Holz-Geräteschuppen mit Bitumenplatten, Tür und Fenster

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: Eingang und Gartenteil angelegt
Bewuchs: Büsche, Sträucher, Blumenbeet und Rasenfläche
Einfriedung: Eingangsbereich offen, Gartenteil umlaufend Maschendrahtzaun mit Zugang von Süden.
Bodenbelag: Zugang kleinteilige Betonsteine, Terrasse als Bohlenbelag

2.5 Energieausweis

Wohnhaus: Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Es ist nach dem äußeren Eindruck anzunehmen, dass heutige energetische Anforderungen nicht erfüllt werden.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: Durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen: KG rd. 1,95 m / EG – OG rd. 2,40 m – 2,50 m
Modernisierungen: zurückliegend, überwiegend ca. 1980 – 1990 (> 15-25 Jahre), Warmwassertherme ca. 2018.
Zustand: gepflegt mit üblichen Gebrauchsspuren, Bauteile energetisch und wirtschaftlich meist überaltert.
Baumängel/Schäden: - Verfärbung EG unter Bad OG/Kaminzug.
Nach Auskunft des Eigentümers behobener Wasserschaden.
- Kelleraußeneingang baujahresübliche aufsteigende Feuchtigkeit
- offene Risse in der Putzfassade Traufe zwischen EG und OG

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Braunschweig-B, Blatt 6884
vom 30.07.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 - 3, 5-7 gelöscht
Lfd. Nr.: 4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernheizungsunterhaltungsrecht)
zugunsten der Stadt Braunschweig (Sondervermögen Stadtwerke). Unter
Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.08.1966.
Eingetragen am 12.05 1967.
Lfd. Nr.: 8 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet worden (24 K 92/24),
Eingetragen am 30.07.2024

Die Eintragung lfd. Nr. 4 dient der allgemeinen Versorgung des Gebietes und wirkt sich, wie auch die lfd. Nr. 8, auf den Marktwert nicht wertbeeinflussend aus.

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 wird zum Ortstermin durch den Eigentümer bewohnt und verwaltet.

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

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird in diesem Zusammenhang nach § 34 BauGB betrachtet.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag 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 Braunschweig vom 07.11.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Braunschweig 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 der Stadt Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Das Wohnhaus ist visuell standsicher, gepflegt, verfügt über insgesamt rd. 85 m² Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung entspricht baujahresüblichen Anforderungen.

Schwächen

Die energetischen Eigenschaften und die Größe der Wohnfläche entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen von Familien und auch Teile der Ausstattungen sind wirtschaftlich überaltert. Das Bad im Obergeschoss hat kein Fenster, das Dachgeschoss ist nur über eine Holzausziehtreppe erreichbar. Es besteht Instandsetzungsbedarf an den Dachflächenfenstern und der Außenfassade.

Chancen

Im Stadtteil Meverode sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Aufgrund Bauweise und Gebäudealter sind jedoch nur moderate Wertsteigerungen denkbar.

Risiken

Aufgrund der veränderten energetischen Gebäudeanforderungen bestehen leicht erhöhte immobilienwirtschaftliche Risiken.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

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

Vermietbarkeit

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

Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, ist in Braunschweig vorhanden. Die Marktgängigkeit ist als gegeben einzustufen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-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 340 €/m², Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser, Erschließungsbeitragsfrei. Der Bodenrichtwert ist zum Bewertungsstichtag noch aktuell.
(Erhebungsstichtag 01.01.2024, Bodenrichtwertzone 00102198).

Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke mit Reihen- und Doppelhaushälften (W RDH) beträgt abweichend durchschnittlich das 1,1-fache des Bodenrichtwertes gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern (Umrechnungskoeffizienten mit Bezug zur Bauweise, Gutachterausschuss BS). Eine entsprechende Anpassung ist vorzunehmen.

Berechnung Bodenwert des Wertermittlungsobjekt

Flurstück 58/114 : 132 m² x 340 €/m² x 1,10 = 49.368 €

Zusätzlich sind, mit einem Miteigentumsanteil an den gemeinsamen Zuwegungen und gemeinsamer Müllbox, 3 weitere Flurstücke zugeordnet.

Vertragliche Vereinbarungen zur Verkehrssicherung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen liegen nicht vor. Es wird eine Regelung innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstellt und die Flächen als befestigte Privatwege betrachtet.

Private Wege und Grünflächen werden durch den Gutachterausschuss Braunschweig nicht veröffentlicht. Kaufpreise für vergleichbare Flächen werden gewöhnlich innerhalb einer Spanne zwischen 0,20 €/m² bis 15,00 €/m² des Bodenrichtwertes erzielt. Aufgrund der Lageeigenschaften, mit Bezug zu dem örtlichen Bodenrichtwert und baulichem Zustand, ist hier ein oberer Ansatz mit 15 €/m² angemessen und nachvollziehbar.

Berechnung Bodenwert der Miteigentumsanteile:

Berechnung der Miteigentumsanteile Wege zum Haus:

1/17 - Flurstk. 58/299 Weg vorn z. Haus	=	231 m ² x 15,00 €	./. 17 MEA = 203,82 = rd. 204 €
1/15 - Flurstk. 58/303 Weg hinten z. Haus	=	132 m ² x 15,00 €	./. 15 MEA = 132,00 = rd. 132 €
1/8 - Flurstk. 58/297 Müllboxen	=	5 m ² x 15,00 €	./. 8 MEA = 9,37 = rd. 9 €
			<hr/>
Miteigentumsanteile gesamt			= 345 €

Zusammenstellung

Reihenhaus Waldenburgstraße 22, Flurstück 58/114	=	49.368 €
Weg zum Haus Norden, Flurstück 58/299, anteilig	=	204 €
Weg zum Haus Süden, Flurstück 58/303, anteilig	=	132 €
Müllboxen Norden, Flurstück 58/297, anteilig	=	9 €
		<hr/>
Gesamt	=	49.713 €

SV Olaf Thomas

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 3-4 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungen) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2024 + 25 - 70) = 1979$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Doppel- und Reihenhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Wohnfläche, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 130.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,35.

Sachwertfaktoren für ein Reihenhause/Doppelhaushälfte Stadt Braunschweig				
Berechnung des Sachwertes		Anpassungsbereiche		
Wertminderungsbetrag	0,0000	Sachwert 230.000 €		
Bodenrichtwert (€/m²)	170	Wertklasse	1	2
Vorläufiger Sachwert (€)	130.000	Grundstück	100	100
Wohnfläche (m²)	80	Wohnfläche	100	100
Restnutzungsdauer (Jahre)	25	Restnutzungsdauer	100	100
Standardstufe	1	Standardstufe	1	1
Sachwertfaktor	1,35	Anpassungsbereiche		

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2024

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2024. Der Immobilienmarkt konsolidiert, die Daten sind nicht mehr aktuell.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2024 bis 11/2024 die Kaufpreise für Doppel- und Reihenhäuser jedoch bereits wieder stabilisiert und um weitere durchschnittlich +2 bis +3 % herausgebildet. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 13.11.2024 mit +3 %, daher 1,03.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäude angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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.

<u>Standard:</u>	3.11:	Reihenmittelhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
<u>BGF-Berechnung:</u>	3.11:	$4,75 \text{ m} \times 9,74 \text{ m} = 46,26 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Etagen} = 185,04 = \text{rd. } 185 \text{ m}^2$
<u>Ausstattung:</u>	Wohnhaus	Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 23 % Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 32 % Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 45 %
<u>NHK-Ermittlung</u>	3.11:	$(575 \times 0,23) + (640 \times 0,32) + (735 \times 0,45) = 667,80 = \text{rd. } 670 \text{ €/m}^2$
<u>Modernisierungen:</u>	vor 1995 ca. 2018	Fenster, Bad DG und KG Warmwassertherme KG
<u>Baujahr:</u>		nach Bauakte 1960, Gebäudealter 64 Jahre Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,
<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>		3 - 4 Punkte (kleine Modernisierungen im Rahmen von Reparaturen) wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre Fiktives Baujahr: $2024 + 25 - 70 = 1979$

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnungen und kann für die Berechnungen mit einem Nutzflächenfaktor 0,80 (NFF) vergleichbarer Objekte als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

$$\begin{aligned} \text{EG-OG:} & \quad 32,96 \text{ m}^2 + 34,41 \text{ m}^2 = 67,37 \text{ m}^2 \\ \text{DG:} & \quad 34,41 \text{ m}^2 \times 0,50 = 17,21 \text{ m}^2 \\ \text{Wohnfläche EG - DG} & \quad = 84,58 \text{ m}^2 = \text{rd. } = 85,00 \text{ m}^2 \\ \text{Nutzfläche Kellergeschoss} & \quad = \text{ca. } 31 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Sachwertverfahren

Stichtag 13. November 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
3.11	185 m ²	670 €/m ²	123.950 €	165,7
				205.385 €
Summe	185 m ²			= 205.385 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				205.385 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	25 J.	70 J.	-64%	205.385 €
				131.446 €
				= 73.939 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 €
				+ 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				78.939 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums			132 m ² + Weganteil	+ 49.713 €
7. vorläufiger Sachwert				128.652 €
8. Marktanpassungsfaktor		128.652 € x 1,35 x 1,03		128.652 €
				+ 50.238 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 178.890 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 0 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 178.890 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 180.000 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

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

Der marktkonforme Sachwert wird mit rd. 180.000 € lastenfrei 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, Waldenburgstraße 22, 38124 Braunschweig-Melverode beträgt zum Wertermittlungstichtag 13. November 2024

180.000 €

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Reihenhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24, ImmoWelt) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 95 - 130 m² Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen, unsaniert, innerhalb einer Spanne zwischen 120.000 € bis 170.000 € und in einem üblichen Gesamtzustand innerhalb einer Spanne zwischen 180.000 € bis 290.000 €. Die Angebote weichen mit Lage, Baujahr, Wohnfläche, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in der Stadt Braunschweig werden durch den Gutachterausschuss innerhalb einer Spanne zwischen 2.400 €/m² bis 2.800 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das rd. 205.000 € - 240.000 €. Jedoch beziehen sich diese Werte auf Grundstücke ab 200m², als auch abweichend Doppelhaushälften, sowie Reihenhäuser.

Der ermittelte, marktkonforme Sachwert beträgt demgegenüber als Reihennittelhaus mit 132 m² Grundstück rd. 185.000 € und liegt, entsprechend berücksichtigt, damit auch im mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 17.12.2024

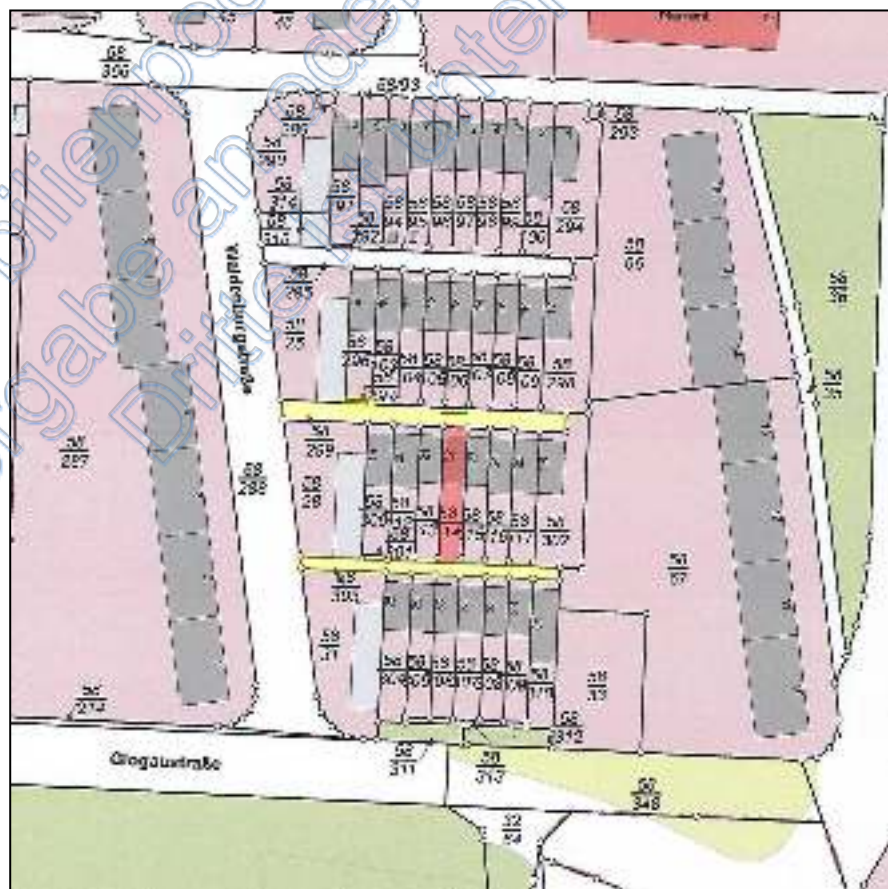
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück

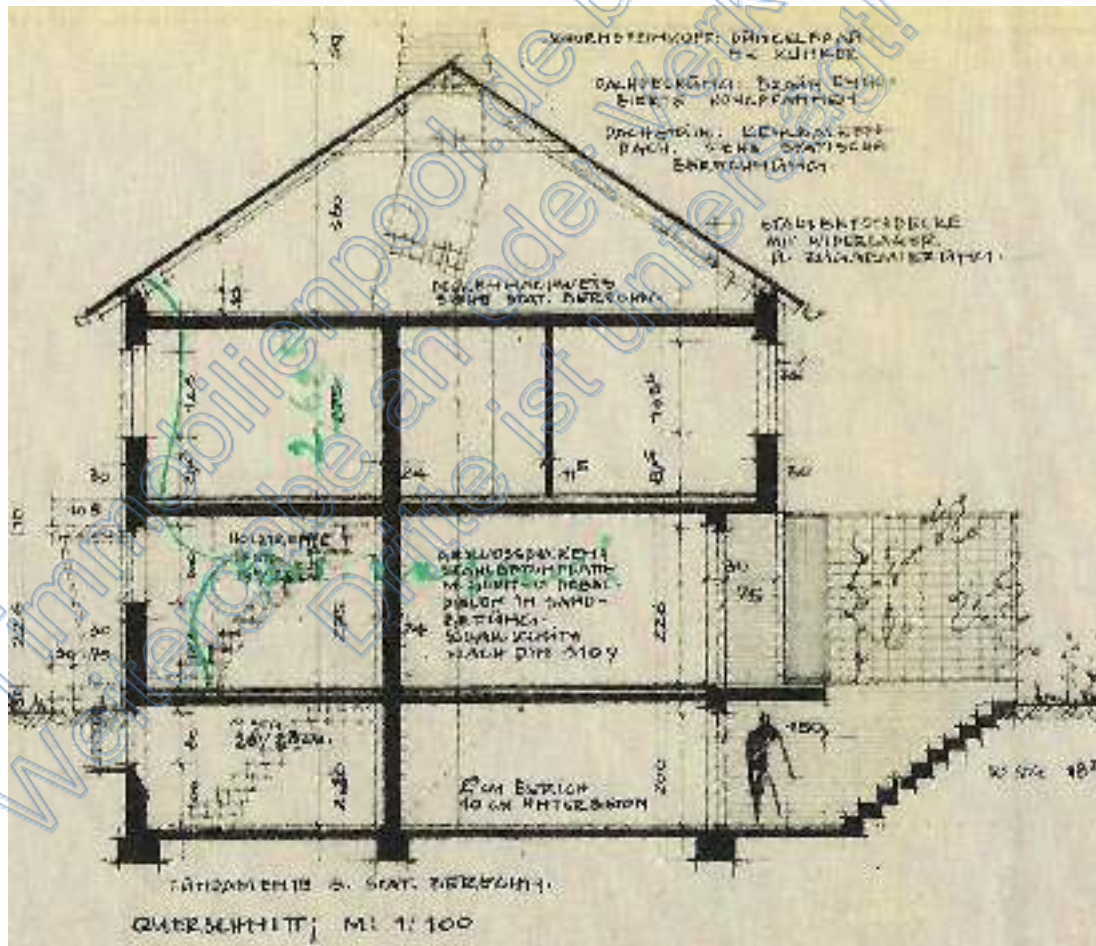


Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)

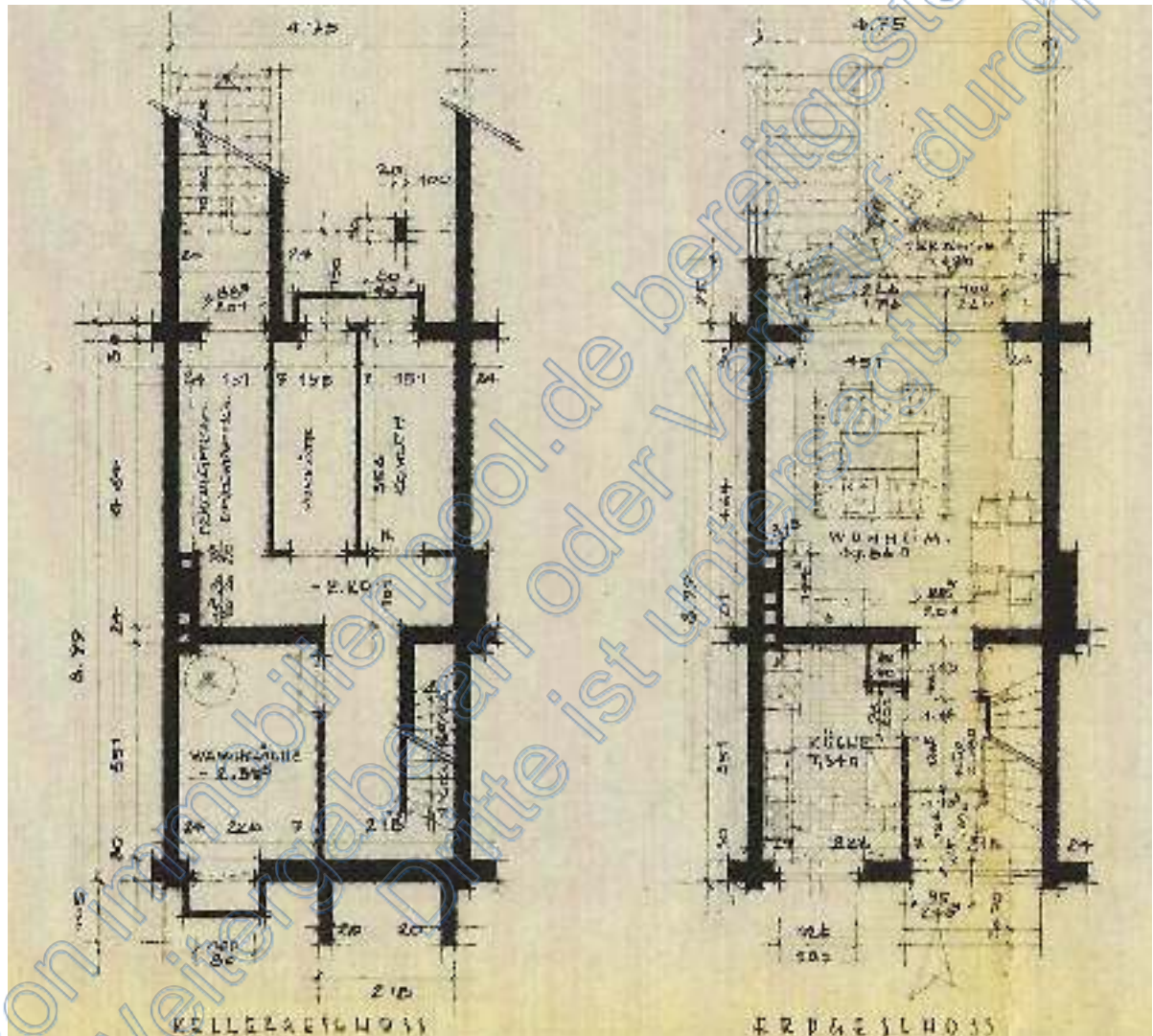


Wohnflächenberechnung

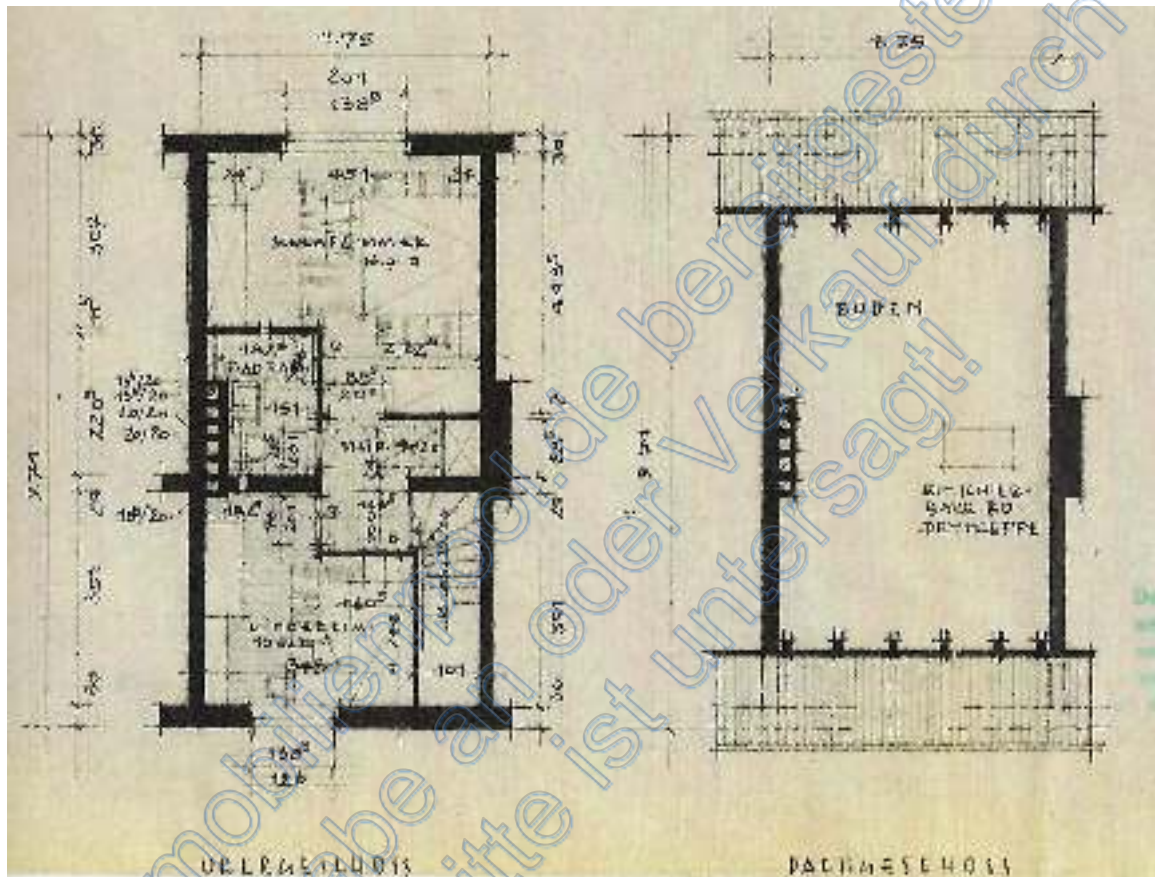
Erdgeschoss				<u>3 5</u>
Wohnzimmer	$4,51 \cdot 4,64 = 21,125$	$+ 0,315 =$	20,47	19,86 m ²
Terrasse (überd. Teil)	$4,71 \cdot 0,79 = 3,72$	$+ 1/2 =$		1,69 "
Küche	$2,26 \cdot 3,51 = 7,93$	$+ 0,60 =$	7,97	7,34 "
Flur	$1,135 \cdot 1,00 + 1,385 \cdot 1,18 =$		2,77	2,68 "
Windfang	$1,26 \cdot 1,135 =$		1,43	1,39 "
Obergeschoss				
Eltern-Schlafz.	$3,07 \cdot 4,51 + 1,385 \cdot 2,625 =$		17,43	16,91 "
Kinderzimmer	$3,51 \cdot 1,825 + 2,44 \cdot 1,605 =$		10,33	10,02 "
Bad	$1,51 \cdot 2,205 + 0,76 \cdot 0,315 =$		3,57	3,46 "
Flur	$2,625 \cdot 0,885 + 1,24 \cdot 1,18 =$		3,13	3,02 "
				<u>57,57 qm</u>



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Oben: Wohnflächenberechnung Haus Nr. 22;
Unten: Schnitt Haus Nr. 22



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Links: Grundriss KG: Waschküche aktuell Duschbad, GR geändert;
Rechts: Grundriss EG (nicht maßstabgerecht)



Quelle: Stadt Braunschweig, Bauaktenarchiv; Links: Grundriss OG; (nicht maßstabgerecht)
Rechts: Dachgeschoss (aktuell mit 2 Räumen ausgebaut)



Miteigentumsanteil Weg Süden
Flurstück 58/303



Miteigentumsanteil Weg Norden
Flurstück 58/299



Miteigentumsanteil Müllbox
Flurstück 58/297



Hauseingang Norden



Terrasse / Garten Süden



Putzrisse EG / OG Norden u. Süden



Flur EG beispielhaft



Innenbereich / Türen EG beispielhaft



Restarbeiten nach Wasserschaden EG
durch Bad OG



Böden EG – DG beispielhaft



Bad OG beispielhaft



Schäden am Rahmen der
Dachflächenfenster, DG Norden



Schäden am Rahmen der
Dachflächenfenster, DG Süden



Duschbad KG beispielhaft



KG Raum / KG Außenaufgang
beispielhaft