



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!**



Olaf Thomas

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

Gutachten: 2024 - 1311 - 2

24 K 92/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Reihenmittelhaus

Waldenburgstraße 22, 38124 Braunschweig-Melverode

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 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 instand gehalten und gepflegt. Es entspricht, mit zum Teil wirtschaftlich überalterten Bauteilen, jedoch nicht mehr heutigen energetischen und technischen Anforderungen.

Markt-/Verkehrswert **180.000 €**

Wertermittlungsstichtag: **13.11.2024**

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

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

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

Lage Melverode, 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 holzzerstörende 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	Gutachterauftrag 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 auf Eigentumsgrundstück		
Objektadresse	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	,
	1/15tel	58/303	,
	1/8tel	58/297	,
			231 m ² (Zuwegung Norden)
			132 m ² (Zuwegung Süden)
			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
Wertermittlungsstichtag	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	13.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung	13.11.2024
Besichtigt	Innen und Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/> Sachverständiger <input type="checkbox"/> 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 Baulistenverzeichnis
- 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, so weit 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 Melverode
- Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in der Nähe
- Verkehrerschließung: Straßenbahnabbindung Heidberg, Bahnverbindung HBF, Flughafen BS-Waggum, Anschluss über A2
- Erholungsflächen: Naherholung Südsee, Sportverein Melverode-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 m²
- 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 Reihenmittelhaus, 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 äußereren 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 Gemeinschaft 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulisten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Braunschweig vom 07.11.2024 enthält das Baulistenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulisten.

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 Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

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 Holz-Ausziehtreppe erreichbar. Es besteht Instandsetzungsbedarf an den Dachflächenfenstern und der Außenfassade.

Chancen

Im Stadtteil Melverode 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 moderaten 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

$$\text{Flurstück 58/114} : 132 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 49.368 \text{ €}$$

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:

$$\begin{array}{lcl} \underline{1/17 - \text{Flurstk. 58/299 Weg vorn z. Haus}} & = 231 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} \quad ./. 17 \text{ MEA} = 203,82 = \text{rd. } 204 \text{ €} \\ \underline{1/15 - \text{Flurstk. 58/303 Weg hinten z. Haus}} & = 132 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} \quad ./. 15 \text{ MEA} = 132,00 = \text{rd. } 132 \text{ €} \\ \underline{1/8 - \text{Flurstk. 58/297 Müllboxen}} & = 5 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} \quad ./. 8 \text{ MEA} = 9,37 = \text{rd. } 9 \text{ €} \\ & & \text{Miteigentumsanteile gesamt} = 345 \text{ €} \end{array}$$

Zusammenstellung

$$\begin{array}{lcl} \text{Reihenhaus Waldenburgstraße 22, Flurstück 58/114} & = & 49.368 \text{ €} \\ \text{Weg zum Haus Norden, Flurstück 58/299, anteilig} & = & 204 \text{ €} \\ \text{Weg zum Haus Süden, Flurstück 58/303, anteilig} & = & 132 \text{ €} \\ \text{Müllboxen Norden, Flurstück 58/297, anteilig} & = & 9 \text{ €} \\ & & \text{Gesamt} = 49.713 \text{ €} \end{array}$$

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 2024, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorliegenden Sachseiten	
vorliegender Sachverhalt Bewertung der Sachseiten und zugehörigen Anlagen	= Brutto-Grundfläche bzw. die überbaute Grundfläche des bewirtschafteten Landes des BGB (§77 I, §106ff BGB) gem. Artikeln 1 bis 3 der Inventurliste
	= Auswertungen vom 17.06.2022 aus dem Antrag 40 vom 10.06.2022 (§1, Abs. 1, Absatz 1 Buchstabe a) der Inventurliste
	= Beispielweise für Bewertung von Mietflächenanlagen (Artikel 1 und 2 der Inventurliste 2022), bestehend aus einer Fläche eines Betriebsbetriebes
	= Beispielweise für Bewertung von Mietflächenanlagen (Artikel 1 und 2 der Inventurliste 2022), bestehend aus einer Fläche eines Betriebsbetriebes (§1, Abs. 1, Absatz 1 Buchstabe a) der Inventurliste 2022)
	= Projekt 1 folgt §1, Abs. 1, Absatz 1 Buchstabe a)
	= Wertesatzmodell nach §1 (CRB = 94%; CRB) mit Soll- und Istwerten im Zeitraum 10 Jahre und Preisänderungsrate 1% bzw. Liegenschaftswert je Jahr um 10% zu erhöhen und §1, Absatz 1, Buchstabe b) der Inventurliste 2022.
Zusammenfassung	= Bodenfläche = Bruttogrundfläche (§1, Absatz 1 Buchstabe a)) = Übereinstimmung zwischen z. 1. Bewertungswert und Bruttogrundfläche (§1, Absatz 1 Buchstabe a))
vorliegender Sachverhalt Bewertung der Sachseiten und zugehörigen Anlagen	= Geschäftliche Wertentwicklung für Betriebsbetrieb (Betriebsgründung, Verkauf, Erwerb, Verkauf) Wertesatzmodell §100 II ABGB 2022
vorliegender Sachverhalt	= vorliegender Sachverhalt der berührten Anlagen = Bodenwert + verbleibender Sachwert der berührten Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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 ein Tabellenwert von 670 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 3.Quartal 2024 mit 165,7 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 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 Reihenhaus (Doppelhaushälfte) Stadt Braunschweig			
Berechnung des Sachwertfaktors			Standardwert
Wertsteigerungsschlag			1,45
Bodenrichtwert [EUR/m ²]			210
Vorläufiger Sachwert [EUR]			255.000
Wohnfläche [m ²]			45
Restnutzungsdauer [Jahre]			25
Standardstufe			1,00
Sachwertfaktor			1,35

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, Pflanzungen, 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.

Standard: 3.11: Reihenmittelhäuser
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoß ausgebaut

BGF-Berechnung: 3.11: $4,75 \text{ m} \times 9,74 \text{ m} = 46,26 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Etagen} = 185,04 = \text{rd. } 185 \text{ m}^2$

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 23 %
Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 32 %
Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 45 %

NHK-Ermittlung 3.11: $(575 \times 0,23) + (640 \times 0,32) + (735 \times 0,45) = 667,80 = \text{rd. } 670 \text{ €/m}^2$

Modernisierungen: vor 1995 Fenster, Bad DG und KG
ca. 2018 Warmwassertherme KG

Baujahr: nach Bauakte 1960, Gebäudealter 64 Jahre
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre,

modifizierte Restnutzungsdauer: 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.

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

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoß} = \text{ca. } 31 \text{ m}^2$$

Sachwertverfahren

Stichtag 13.November 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1. Gebäude				
3.11	<u>185 m²</u>	670 €/m ²	123.950 €	
Summe	<u>185 m²</u>			<u>205.385 €</u>
			=	<u>205.385 €</u>
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				<u>0 €</u>
				<u>205.385 €</u>
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	25 J.	70 J.	-64%	
				<u>205.385 €</u>
			-	<u>131.446 €</u>
			=	<u>73.939 €</u>
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				<u>5.000 €</u>
			+	<u>5.000 €</u>
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				<u>78.939 €</u>
6. Bodenwertanteil des Eigentums		132 m ² + Weganteil		<u>+ 49.713 €</u>
7. vorläufiger Sachwert				<u>128.652 €</u>
8. Marktanpassungsfaktor	128.652 € x 1,35 x 1,03			<u>128.652 € + 50.238 €</u>
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				<u>= 178.890 €</u>
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				<u>- 0 €</u>
11. objektspezifischer Sachwert				<u>= 178.890 €</u>
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei			rd.	<u>180.000 €</u>

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 Wertermittlungsstichtag 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 Gutachterausschusses 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 Reihenendhäuser.

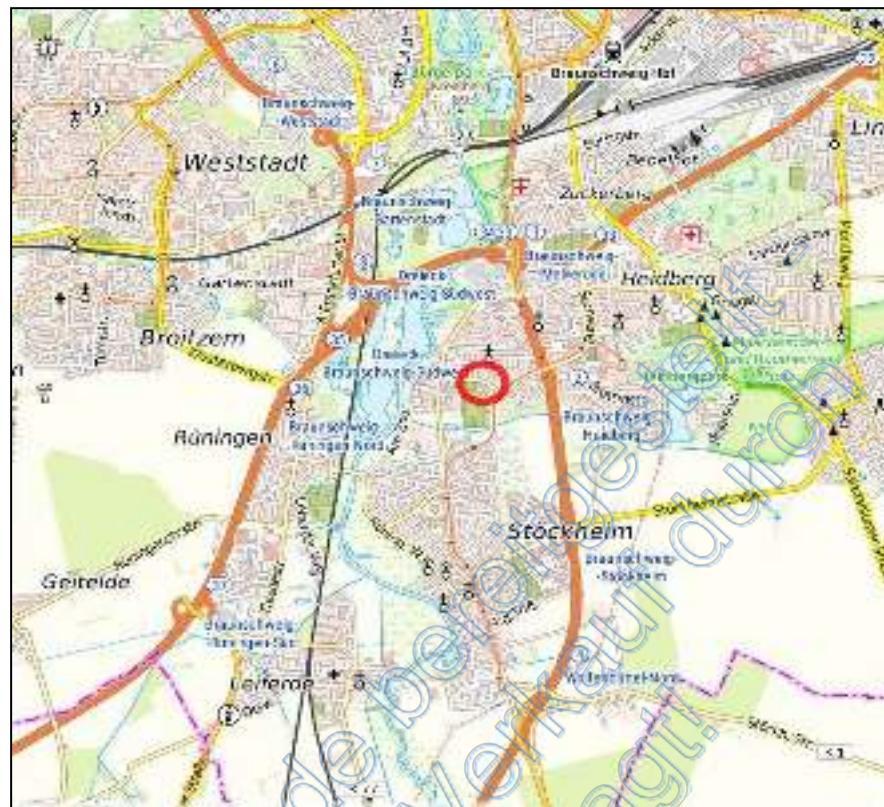
Der ermittelte, marktkonforme Sachwert beträgt demgegenüber als Reihenmittelhaus mit 132 m² Grundstück rd. 185.000 € und liegt, entsprechend berücksichtigt, damit auch im mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 17.12.2024

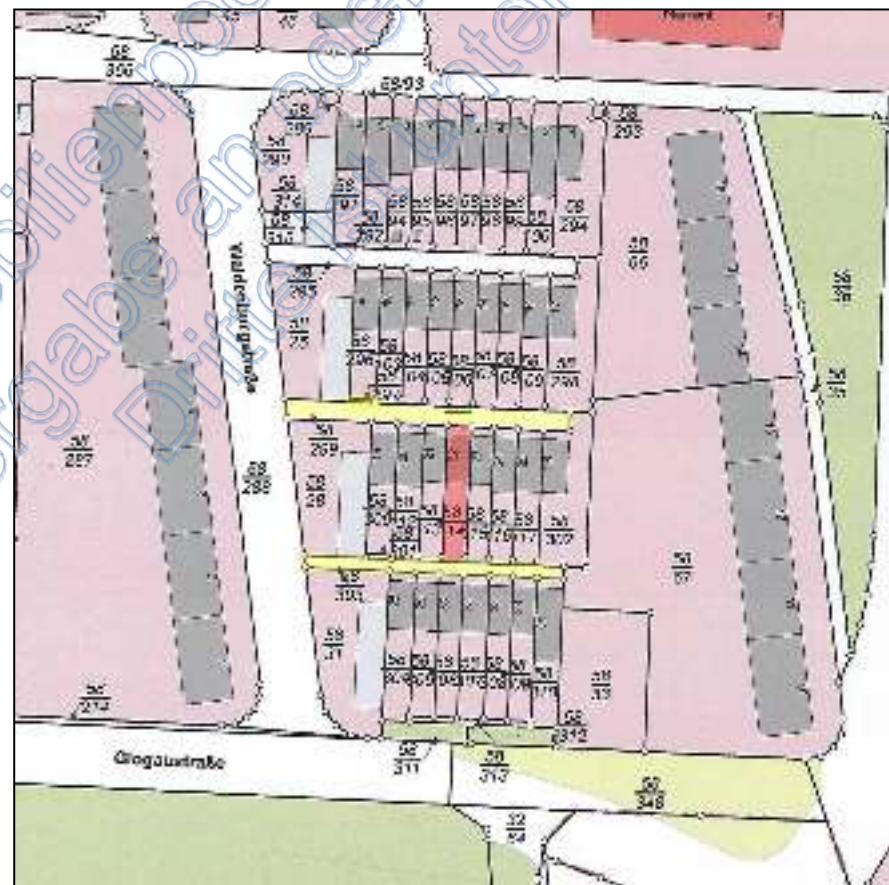
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



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

Grundstück



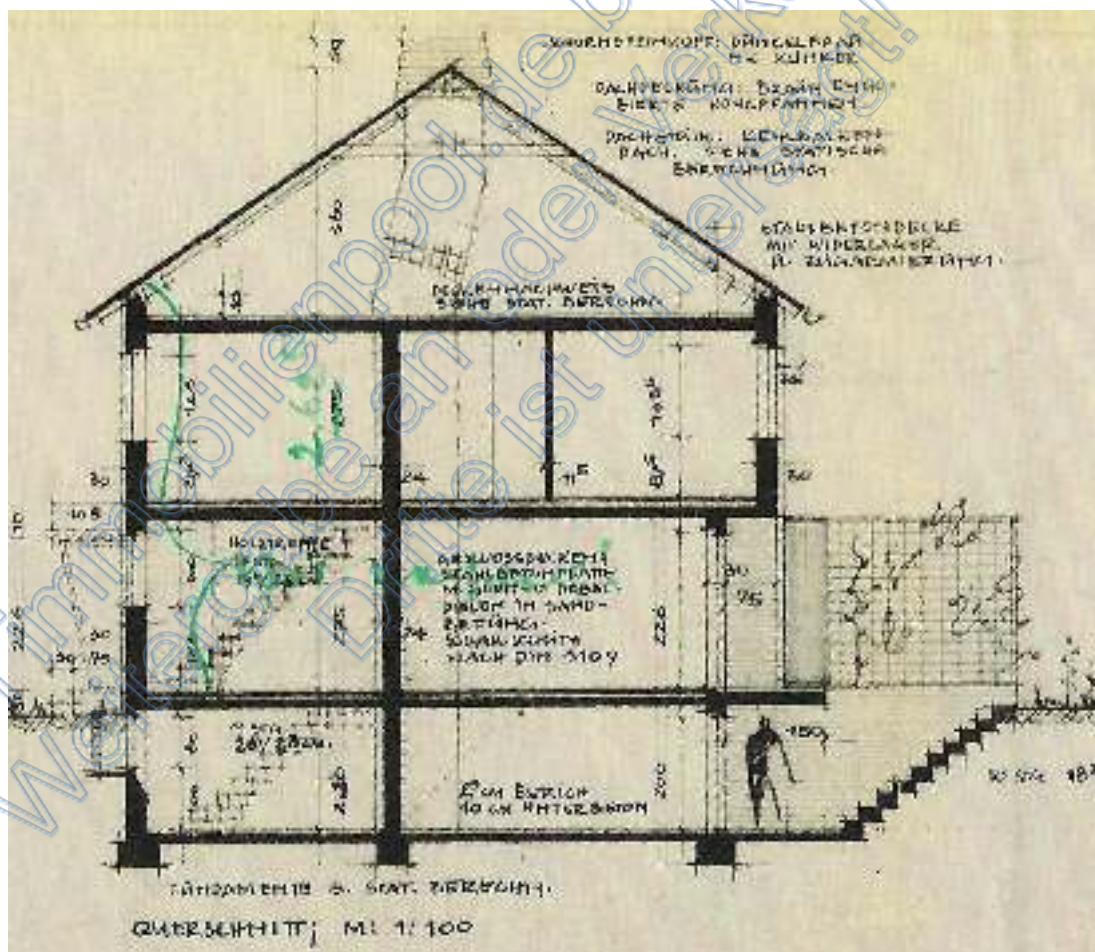
Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gll.niedersachsen.de und www.lgn.niedersachsen.de)



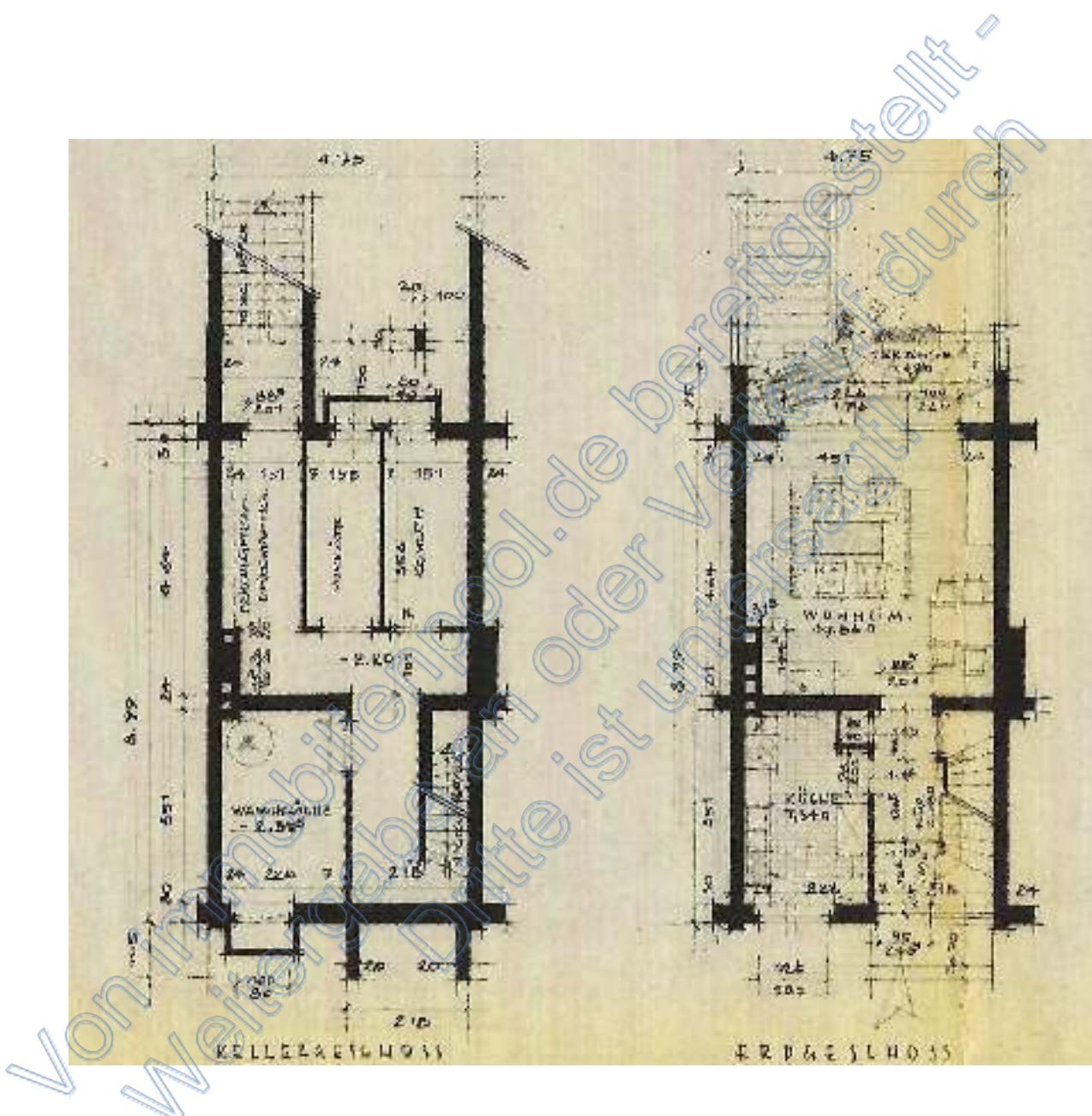
Wehrförmigenberechnung

Ergoachiv

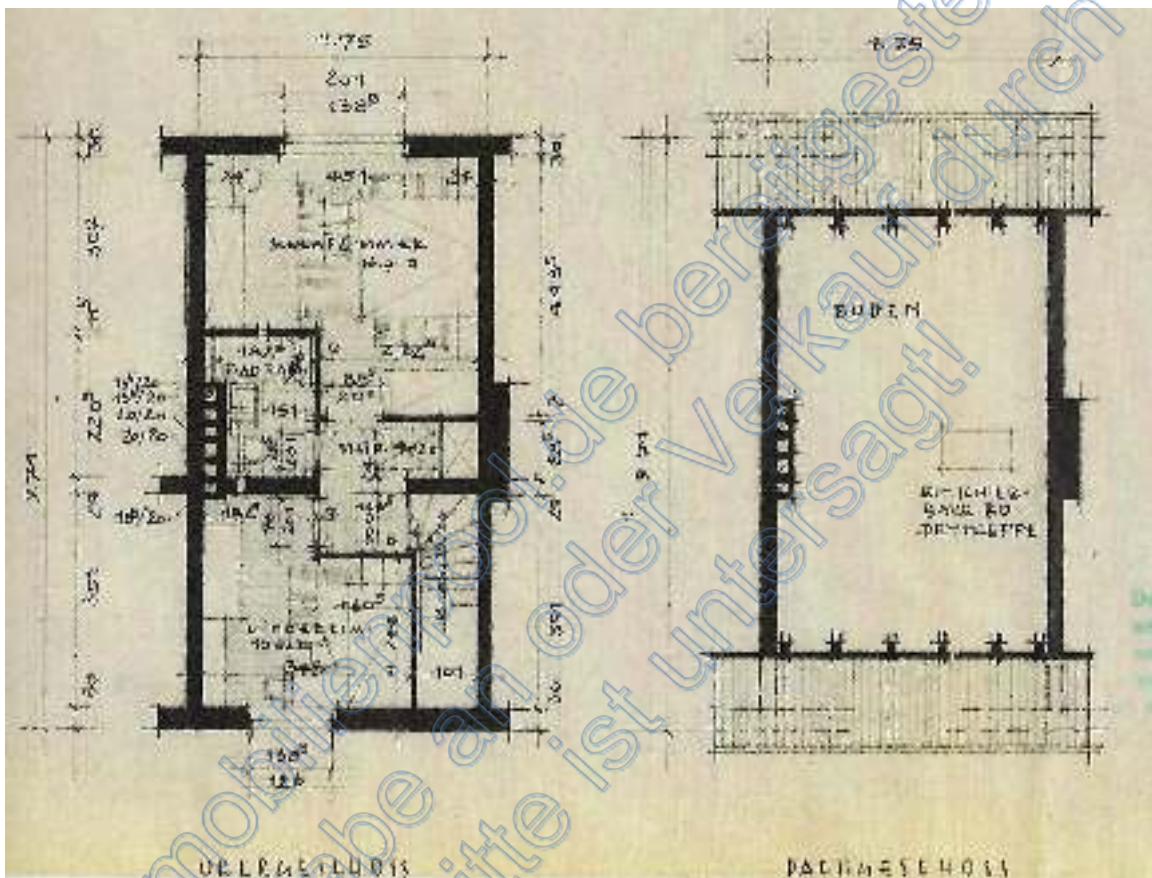
Wohnzimmer	$4,51 + 4,64 = 9,445 - 0,315 =$	20,47	19,86	qm
Terrasse (Überd. Teil)	$4,91 + 0,79 + 1/2 =$		1,69	"
Eiche	$2,26 + 3,51 - 0,60 + 0,60 =$	7,57	7,34	"
Flur	$1,135 + 1,00 + 1,385 + 1,18 =$	2,77	2,68	"
Windfang	$1,26 + 1,135 =$	1,43	1,30	"
Obergeschoß				
Eltern-Schlafz.	$3,07 + 4,51 + 1,355 - 2,625 =$	17,43	16,91	"
Kinderzimmer	$3,51 + 1,825 + 2,44 + 1,605 =$	10,33	10,02	"
Bad	$1,51 + 2,205 + 0,76 - 0,315 =$	3,57	3,46	"
Flur	$2,625 + 0,685 + 1,24 = \dots$	4,55		"
			67,37	qm



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



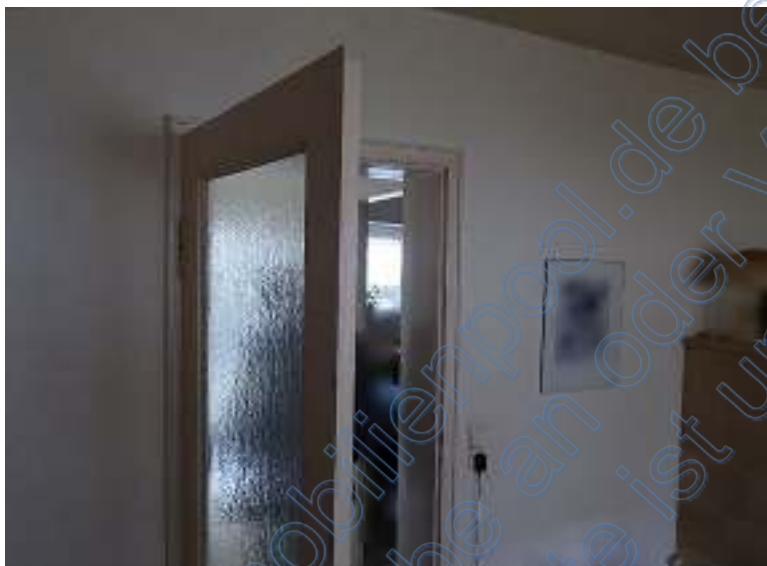
Terrasse / Garten Süden



Putzrisse EG / OG Norden u. Süden



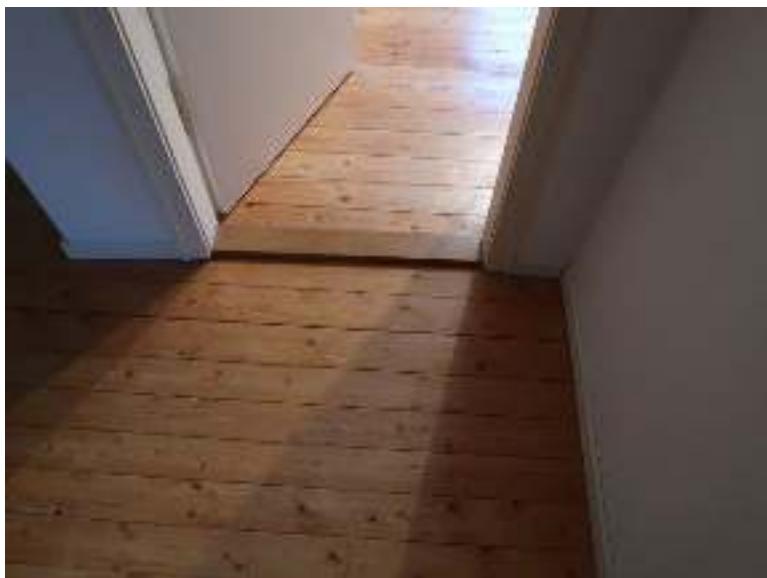
Flur EG beispielhaft



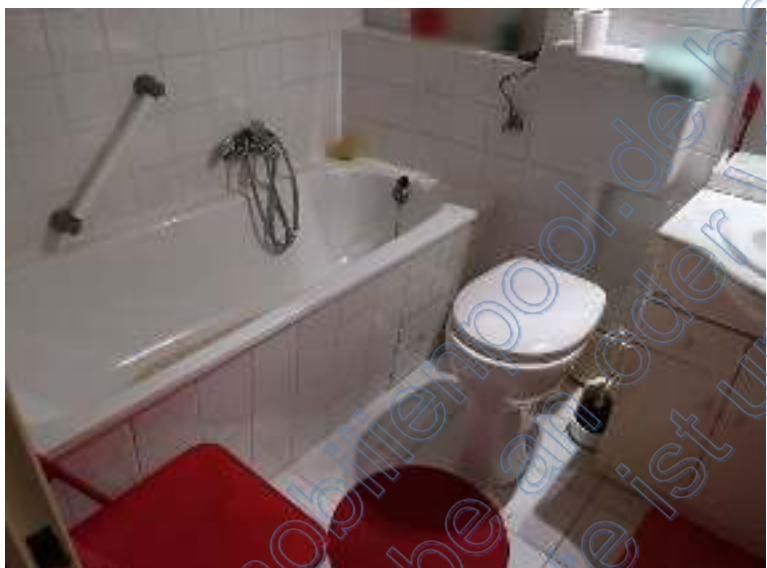
Innenbereich / Türen EG beispielhaft



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 Außenauflang
beispielhaft