

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

W-24-025-1G-01

vom 29.07.2024

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

38268 Lengede, OT Broistedt, Ostlandstraße 24



Region Südost-
Niedersachsen
Nonnenweg 4
38640 Goslar
Tel.: 0 53 21/34 00 60
Fax: 0 53 21/34 00 61

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

Gesellschafter:
D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 6/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 84.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2024

Beschreibung: **Eigentumswohnung** (DG rechts) mit ca. **58 m² Wohnfläche** in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungen nebst 2 Kellern sowie Sondernutzungsrecht an Gartenfläche Nr. 1 und Carport-Stellplatz Nr. 5.



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	13
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	14

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.



verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts befindlichen Wohnung nebst 2 Kellern im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Broistedt Band 1289 bis 1292 außer diesem Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Bestandsverzeichnis ist zudem unter lfd. Nr. 1 eingetragen:
Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 1 sowie an dem Carportplatz Nr. 5

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung 2 vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.



1.5. Ortsbesichtigung 05.06.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 05.06.2024

1.7. Qualitätsstichtag 05.06.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren

Teilungserklärungen von 1988 und 2019

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Auskünfte der WEG-Verwaltung wurden trotz Erinnerung
nicht zur Verfügung gestellt.

Sonstiges

Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit Untersu-
chung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde
nicht vorgenommen.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Lengede (rd. 15.000 Einwohner)
Ortsteil	Broistedt (rd. 4.500 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Objekt befindet sich südlich von Lengede, im Ortsteil Broistedt. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist insbesondere durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 39 beträgt ca. 4 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 3 Gehminuten

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Ort
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Lengede oder Salzgitter-Lebenstedt
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich in Lengede. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Peine bzw. Salzgitter.
Kindergarten/Schulen	Grundschule und Kindergarten im Ortsteil, weiterführende Schulen in Lengede bzw. Hochschulen und Universitäten in nächster Nähe in Hildesheim, Braunschweig und Hannover



Arbeitsplätze	Im Umkreis von 15 km bzw. in Peine und Salzgitter
Kultur/Freizeit	Hallenbad und Sportplatz vorhanden Kulturangebot vor Ort nicht ausgeprägt.

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



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 11.07.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die städtebauliche Beurteilung bemisst sich nach § 34 BauGB.

Weiterhin befindet es sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Alte Neubaugebiete“ vom 10.11.2008.

Das Grundstück wird entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 11.07.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßen- und Kanalbaukosten).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 30.04.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Keine



3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 08.05.2024 keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 29.04.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6. WEG-spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung erteilte trotz schriftlicher Erinnerung keine Auskünfte. WEG-spezifische Besonderheiten können daher nicht beurteilt werden.



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen quadratischen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben.
Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Mit Zaunanlage und Hecke

Bodenbefestigung Mit Pflaster und Betonplatten

Anpflanzungen Teilweise vorhanden

Einstellplätze Einstellplätze in den Carports

Sonstiges Auf der per Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenfläche befindet sich ein Gartenhaus (Hütte).



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich von der Straße aus gesehen im Dachgeschoss rechts. Zum Bewertungsobjekt gehören 2 Keller sowie die Sondernutzungsrechte an Gartenfläche Nr. 1 und Carport-Stellplatz Nr. 5 (siehe Anlage 5.2).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	Ca. 1960 erbaut, laufend unterhalten
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	3 Zimmer, Küche, Bad (siehe Anhang 3)
Wohnfläche	Rd. 58 m ² - siehe Anhang 3
Konstruktion	
Fundamente	Streifenfundamente mit Sohlenplatte
Keller	Vollkeller, massiv
Außenwände	Mauerwerk, massiv
Fassade	Putz
Innenwände	Mauerwerk
Decken	EG: massiv, übrige Geschossdecken Holzbalkendecken
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel
Treppen	Zum Keller Massivtreppe, ansonsten Holztreppen Zum Dachboden, der gemeinschaftlich genutzt werden kann, führt eine Einschubtreppe.

Ausstattung

Fußböden	Teppichboden
	Küche: tlw. abgängiger Belag
Oberfläche Decke	Holzvertäfelung
Oberfläche Innenwand	Tapete
Türen	Holz furniertüren
Fenster	In der Wohnung erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, bis auf 2 vorhandene Holzfenster, z. T. mit Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, z.T. erneuert
Sanitärinstallation	1 Bad mit Dusche, Waschbecken, WC Wandoberflächen Fliesen, Fußboden Fliesen
Heizungsinstallation	Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung, Heizkörper

Besondere Bauteile	In der Küche ist eine ältere Einbauküche vorhanden (nicht werthaltig)
---------------------------	---

5.3. Weitere bauliche Anlagen

2 Carports mit insgesamt 6 Stellplätzen
Gartenhütte

5.4. Energieausweis

Wurde nicht vorgelegt

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Die Gestaltung der Wohnung entspricht jedoch nicht mehr dem Zeitgeist. Es sind Schönheitsreparaturen erforderlich.



6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **29.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **87.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Vergleichswert **88.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.



7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **88.000 €** entspricht einem Wert von rd. **1.520 €/m² Wohnfläche**.

In den Online-Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Peine zum Stichtag 01.01.2024 für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr

ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von 1.423 €/m² Wfl..

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt geringfügig unter dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes sowie der inklusiven Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes des Gartenanteils sowie des Carports wird dies als plausibel erachtet.

IVD-Preisspiegel 2023

Der IVD Wohnpreisspiegel 2023 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) in Peine folgende Kaufpreise pro m² Wfl. je nach Wohnwert aus:

- 1.000 €/m² Wfl. (einfach)
- 1.500 €/m² Wfl. (mittel)
- 2.000 €/m² Wfl. (gut)

Vdp-Research GmbH

Landkreis Peine, 70 m² Wfl. (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert), Stand 08/2023

einfache Lage je nach Ausstattung

- 1.340 €/m² Wfl. (einfach)
- 1.495 €/m² Wfl. (mittel)

mittlere Lage

- 1.730 €/m² Wfl. (einfach)
- 1.940 €/m² Wfl. (mittel)



Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen:

- Lage: Lengede
- Wohnfläche: 34 m² bis 90 m²
- vergleichbares Baujahr
- Zeitraum: 2023/2024

reichten die Angebotspreise von 1.375 €/m² Wfl. bis 2.108 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 1.784 €/m² Wfl..

Der ermittelte marktgerechte Vergleichswert liegt im unteren Bereich der Spanne. Unter Berücksichtigung der Lage und dem Umstand, dass Kaufpreise momentan unter Angebotspreisen notieren, ist davon auszugehen, dass der somit ermittelte Vergleichswert je m² Wohnfläche als bestätigt angesehen werden kann.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 87.000 €** bestätigt.



7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die bisherigen Berechnungen berücksichtigen nicht den Umstand, dass sich die Wohnung in einem nicht mehr dem Zeitgeist entsprechenden Zustand befindet und Schönheitsreparaturen notwendig sind. Dies ist durch marktgerechte Wertabschläge zu berücksichtigen.

Es handelt sich hierbei nicht um Wertabschläge im Ergebnis von tatsächlich notwendigen Aufwendungen, sondern um marktübliche Wertabschläge bei derartigen Schäden. Die tatsächlichen Kosten liegen i. d. R. darüber.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Abschlag in Höhe von 5 % als sachgerecht erachtet.

Es ergibt sich **88.000 € x (100 % - 5 %) = 83.600 € = rd. 84.000 €**.

Ausgehend vom ermittelten marktgerechten Vergleichswert in Höhe von 88.000 € ergibt sich somit unter Berücksichtigung des Wertabschlags ein Wert in Höhe von rd. 84.000€.

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

84.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

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



A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	948				948	
Bodenrichtwert in €/m ²	130					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	130					
Bodenwertanteil rentierlich	123.240 €				123.240 €	123.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						123.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich		58/246 von	123.000 € =			29.000 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						29.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

130 €/m² - Zone 06100490, baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei,
Wohnbaufläche - Stichtag 01.03.2024

**Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Aus dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück von $948 \text{ m}^2 \times 58 / 246 = 223,51 \text{ m}^2$, rd. 224 m^2 . Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

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



A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:	58 m ²	x	6,85 €/m ²	=	397,30 €
			12 Monate	x	397,30 €
					4.768 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten:	58 m ²	x	13,80 €/m ²	=	800 €
				:	16,78%
Verwaltungskosten:	1 Einheit	x	420 €/Einh.	=	420 €
				:	8,81%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%
Modernisierungsrisiko				:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	27,59%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:	4.768 €	x	27,59%	=	1.315 €
= Jahresreinertrag					3.453 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,40
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					21,21
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					29.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:	29.000 €	x	2,40%	=	696 €
				=	
Reinertrag der baulichen Anlagen				=	2.757 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:	2.757 €	x	21,21	=	58.476 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					29.000 €
Vorläufiger Ertragswert					87.476 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					87.000 €

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird augenscheinlich eigengenutzt. Es wird entsprechend der Flächenqualität und -nutzung die marktübliche Miete in Ansatz gebracht. Die Nutzung des Carports sowie des Gartenanteils ist im Ertragsansatz enthalten.

**Eigene Recherchen:**

ab 6,65 €/m² Wfl. bis 8,52 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 7,48 €/m² Wfl.

aus veröffentlichten Mietangeboten (in Lengede) für vergleichbare Wohnungen, Quelle „Geo-Map“ (Abruf 18.07.2024)

IVD-Wohn-Preisspiegel 2023:

Peine (3-Zimmer, 70 m² Wfl., in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):

7,50 €/m² Wfl., einfacher Wohnwert

8,50 €/m² Wfl., mittlerer Wohnwert

vdpResearch GmbH:

Landkreis Peine, 70 m² Wfl. (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert), Stand 08/2023

einfache Lage:

5,70 €/m² Wfl., einfache Ausstattung

5,90 €/m² Wfl., mittlere Ausstattung

mittlere Lage:

6,40 €/m² Wfl., einfache Ausstattung

6,70 €/m² Wfl., mittlere Ausstattung

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Online-Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Peine wurden zum Stichtag für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Gemäß der Bewertungshilfe des IVD-Bundesverbandes (Stand Januar 2024) wurde für die gesamte Bundesrepublik Deutschland folgende Spanne an Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht:

von 1,5 % bis 4,5 % für Eigentumswohnungen



Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im mittleren Bereich der Spannbreite mit 2,4 % angesetzt.

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



A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24- 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Braunschweig-Wolfsburg für den Landkreis Peine durchgeführt.

Es wurden die folgenden Selektionskriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Erhebungszeitraum von 2021 bis 2024
- Broistedt und angrenzende Gemeinden
- Wohnfläche von 50 m² bis 75 m²
- Baujahr von 1950 bis 1975

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 20 anonymisierte Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden der absolute Kaufpreis, die Grundstücksfläche, die Wohnfläche, der Kaufpreis je m² Wfl., der Bodenrichtwert (BRW) nebst Zonenangabe, das Baujahr, die Größe der WEG, die Gebäudeart, das Stockwerk (Geschosslage), der Miteigentumsanteil sowie teilweise die Standardstufe und die Ausstattungsmerkmale (hier: Garage/Stellplatz, Balkon/Terrasse) mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 13 Vergleichsobjekte eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

Für folgende Merkmale wurden keine Anpassungen vorgenommen, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt wurden bzw. nicht für alle Vergleichsobjekte bekannt waren:

- Grundstücksfläche,
- Ausstattungsmerkmale,
- Baujahr,
- Standardstufe.

Die folgenden Merkmale der vorliegenden Kauffälle wurden als abweichend eingeschätzt und mittels Nebenrechnung an die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

- Anpassung aufgrund eines abweichenden Bodenrichtwertes (BRW),
- Geschosslage,
- Wohnfläche.



Dafür wurde auf die Fachliteratur sowie auf eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen. Des Weiteren wurde die zeitliche Preisentwicklung mittels Indexanpassung (Quelle: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Peine der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Insgesamt wurden folgende Kauffälle zugrunde gelegt:

Nr.	1. Datum	2. BRW €/m ²	3. Wfl. in m ²	4. Geschoss- lage	Preis €/m ²	Zu-/ Ab- schläge zu 2.	Zu-/ Ab- schläge zu 3.	Zu-/ Ab- schläge zu 4.	Gewürdigter Wert	Zu. 1. Index	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ²
1	14.01.2021	175	51	2. OG	1.176	-2%	2%		1.176	0,94	1.105
2	30.09.2021	175	66	EG	2.227	-2%		-2%	2.138	0,88	1.881
3	28.09.2021	175	63	EG	1.587	-2%		-2%	1.524	0,88	1.341
4	07.12.2021	120	60	EG	1.367			-2%	1.340	0,85	1.139
5	01.09.2022	190	70	1. OG	1.571	-2%	1%	-2%	1.524	0,84	1.280
6	14.11.2022	190	70	2. OG	2.357	-2%	1%		2.333	0,87	2.030
7	26.01.2023	190	64	1. OG	1.672	-2%		-2%	1.605	0,93	1.493
8	02.02.2023	190	63	2. OG	1.984	-2%			1.944	0,93	1.808
9	16.02.2023	130	62	DG	1.306				1.306	0,93	1.215
10	22.03.2023	190	75	2. OG	2.200	-2%	-2%		2.112	0,93	1.964
11	12.04.2023	190	75	EG	2.000	-2%	-2%	-2%	1.880	0,97	1.824
12	25.09.2023	180	74	DG	1.081	-2%	-2%		1.038	0,98	1.017
13	07.12.2023	190	69	2. OG	1.594	-2%	-1%		1.546	0,99	1.531
Mittelwert		176	66		1702						1.510

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 1.295 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 1.725 €/m² Wfl.. Es ergibt sich somit ein Mittelwert für die Eigentumswohnung in Höhe von ca. 1.510 €/m² Wfl.

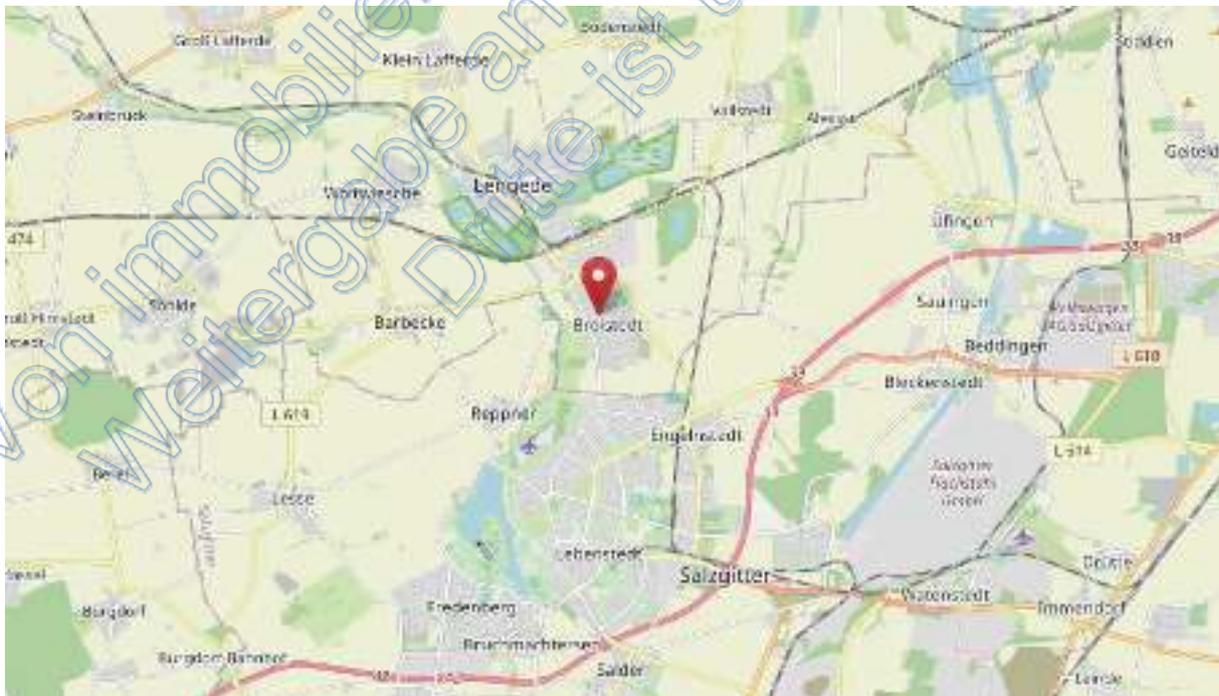
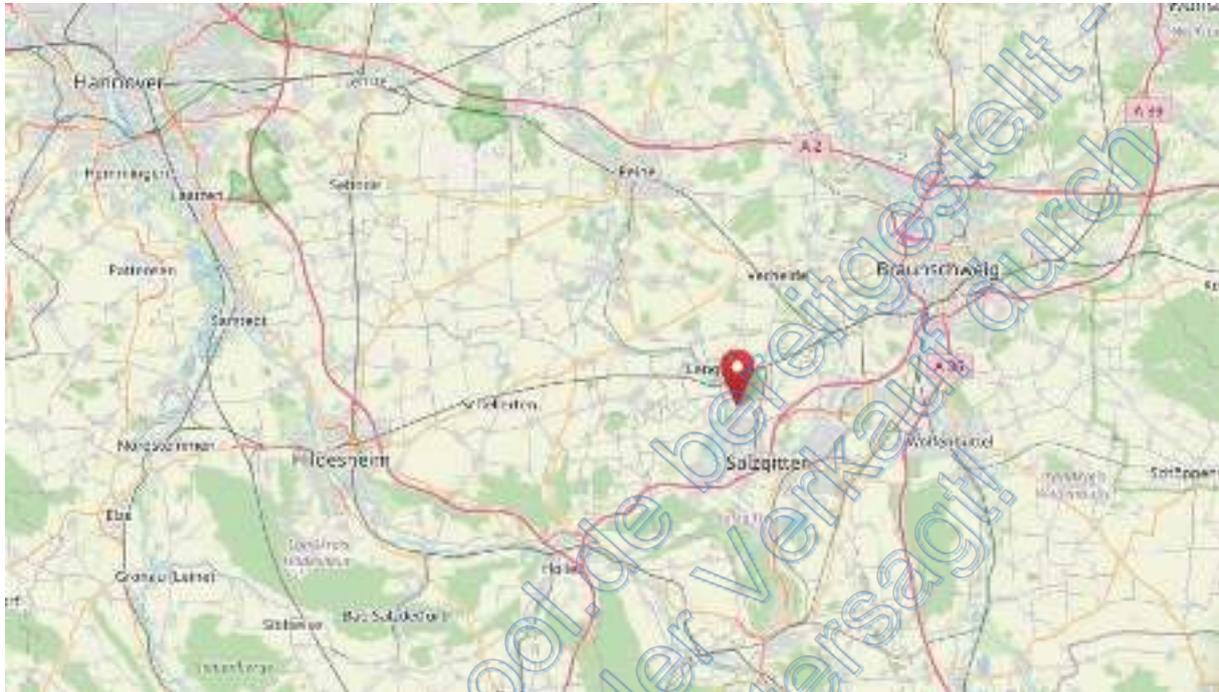
Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 58 m² Wfl. x 1.510 €/m² Wfl. = 87.580 €

rd. 88.000 €

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

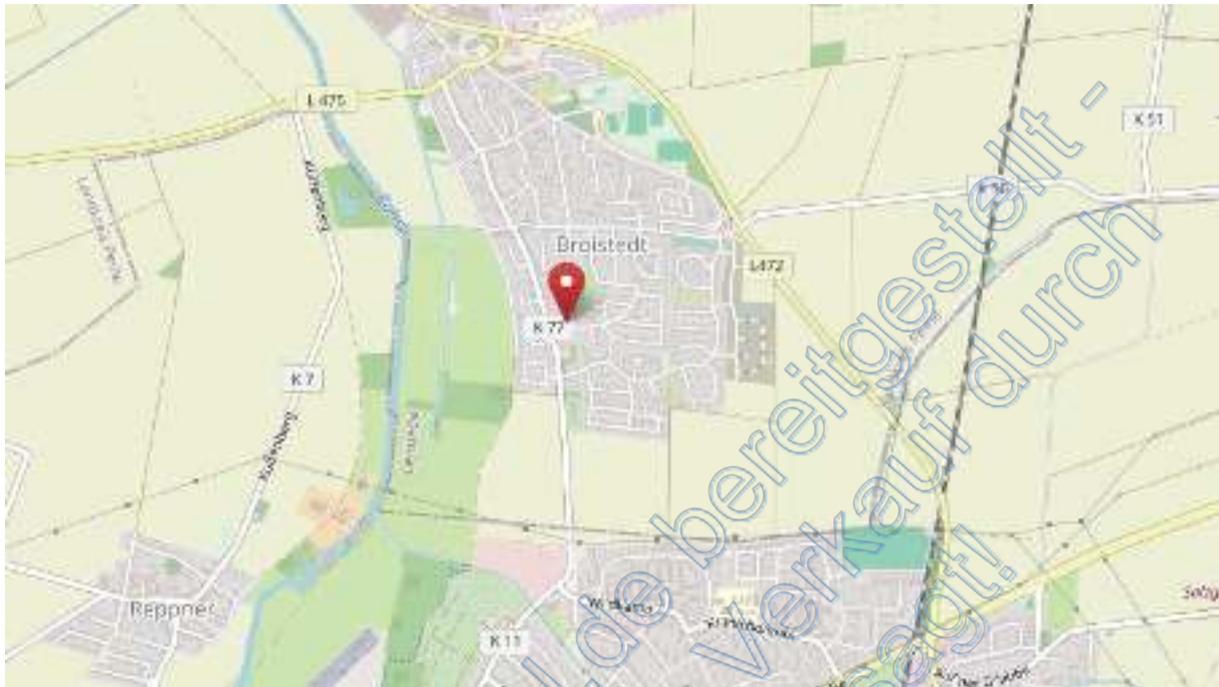
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)

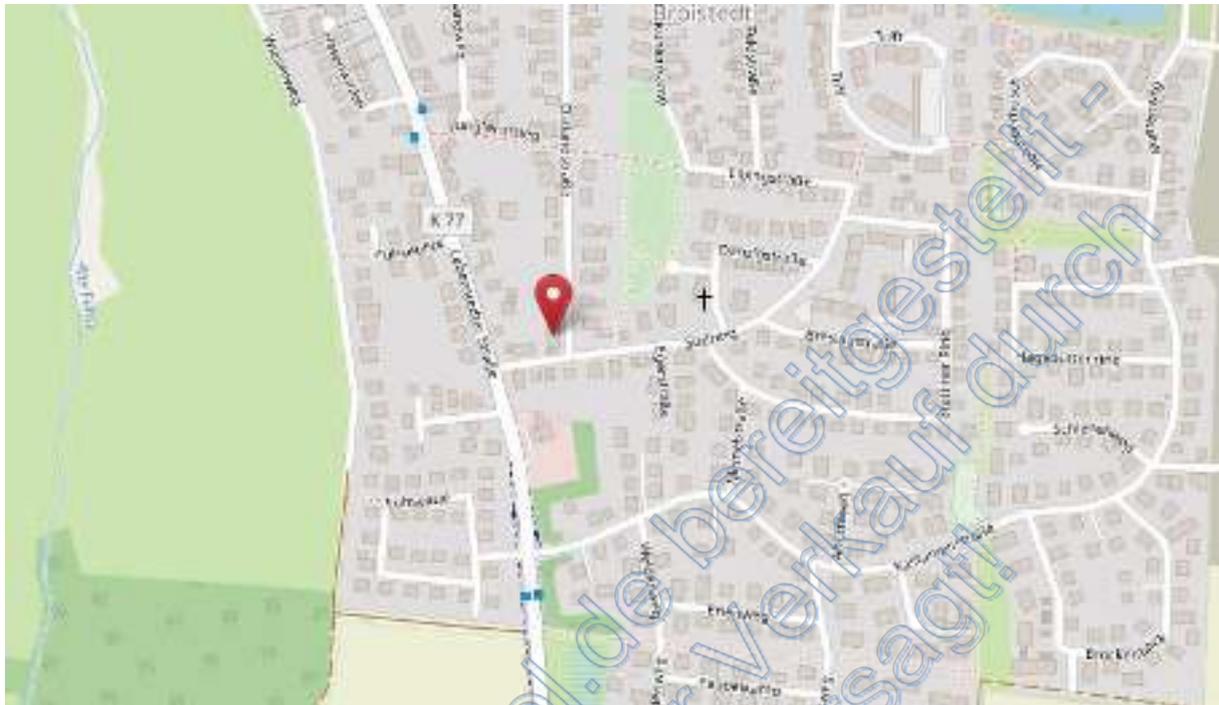


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 3 Flächenermittlung

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Wohnzimmer	4,51	4,04	1,00	18,22
Schlafzimmer	4,10	3,54	1,00	14,51
			-1,00	-1,64
Kinderzimmer	2,76	4,04	1,00	11,15
			-1,00	-1,10
Küche	3,14	2,51	1,00	7,88
	0,65	0,90	1,00	0,59
Bad	2,83	1,89	1,00	5,35
	0,63	1,00	-1,00	-0,63
Flur				5,72
Schornsteine			-1,00	-0,32
Putzabzug (3 %)			-1,00	-1,79
Summe				57,94
Summe gerundet				58

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Flächen wurden anhand des Grundrisses sowie der Flächenaufstellung aus den Baunterlagen ermittelt.

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden – Carport inkl.
Stellplatz Nr. 5 (links)



Ansicht von Westen – Zweites
Carport

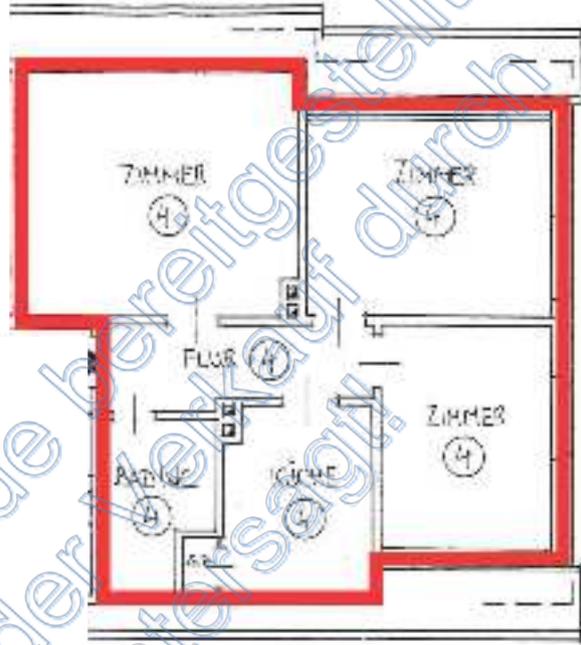


Gartenhaus (Hütte) auf der zugeordneten Gartenfläche

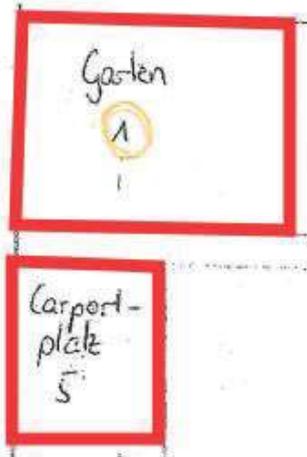
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 5 Bazeichnungen

A 5.1 Grundriss



A 5.2 Lageskizze Sondernutzungsrechte



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



A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende



Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.



A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen



Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)

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