

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-23-042-1G-01

vom 18.09.2023

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

31228 Peine, OT Eixe, Winkelkamp 22



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 8/23

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 256.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 02.08.2023

Beschreibung: Freistehendes, vollunterkellertes, eingeschossiges
Einfamilienhaus (Baujahr 1966,
ca. 122 m² Wohnfläche) in einem überwiegend
renovierten baulichen Zustand, mit Garage.

**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

T. Fritz
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFXXX

Volksbank
Nordharz eG

BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
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.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt

Einfamilienhaus
 Winkelkamp 22
 31228 Peine OT Eixe

1.2. Auftraggeber

Amtsgericht Peine
 Am Amthof 6
 31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 8/23) vom 03.04.2022 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 13.03.2023:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Eixe
- Grundbuch Blatt Nr.: 564

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Eixe	2	72/2	Hof- und Gebäudefläche Winkelkamp 22	750
Summe - lfd. Nr. 1					750

Rechte und Lasten
 im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd.-Nr. 4.1 zu lfd. Nr. 1:
 Auflassungsvormerkung

Lfd.-Nr. 2 zu lfd. Nr. 1:
 Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 02.08.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 02.08.2023

1.7. Qualitätsstichtag 02.08.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

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

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- bauordnungsbehördlichen Verfahren

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Stadt Peine insgesamt (rd. 52.000 Einwohner)
Ortsteil	Eixe (rd. 600 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Umgebungsbebauung: überwiegend dörfliche Wohnbebauung.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt weniger als 5 Gehminuten. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof (Vöhrum) beträgt ca. 3 km.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Peine (Entfernung ca. 5 km).
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ortsteil, ein erweitertes Angebot in Peine. Ein Kreiskrankenhaus befindet sich in Peine.

Kindergarten/Schulen

Eixe verfügt über einen Kindergarten.

Sämtliche Schulformen befinden sich in Vöhrum und Peine.

Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig und Hildesheim (Entfernung jeweils ca. 30 km) sowie Hannover (Entfernung ca. 40 km).

Arbeitsplätze

Befinden sich in Peine.

Kultur/Freizeit

Das Freizeitangebot vor Ort ist geprägt durch Vereine, ansonsten verfügt Peine über ein vielschichtiges Freizeitangebot mit Schwimmbad, Kino etc.

Ein Kulturangebot im Ortsteil ist nicht ausgeprägt, ansonsten verfügt Peine über Gastspielkonzerte und Gastspieltheater.

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 den aktuellen Veröffentlichungen auf der Internetseite der Stadt Peine befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Peine, Ortsteil Eixe (Neuer Weg) mit u.a. folgenden Festsetzungen

- Dorfgebiet (MD)
- Max. 2 Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die Bebauung genehmigt ist.

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

Aufgrund der Situation der Örtlichkeit wird unterstellt, dass das Grundstück erschließungskostenfrei ist.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Peine vom 04.05.2023 sind für das Flurstück weder belastende noch begünstigende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Es bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse.

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

Denkmalschutz:

Denkmaleigenschaften liegen nicht vor.

Altlasten:

Die Untersuchung auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages.

Aufgrund der Nutzung ergeben sich keine offensichtlichen Hinweise auf Altlasten.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Eine Begehung mit der Bauordnungsbehörde mit detaillierter Prüfung fand nicht statt. Laut Auskunft der Stadt Peine vom 04.05.2023 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Nach den Unterlagen aus der Bauakte ist der Raum im Dachgeschoss nicht als Wohnraum ausgewiesen. Es ist möglich, dass hier noch eine Baugenehmigung einzuholen ist und Maßnahmen zur Sicherstellung des Fluchtweges ergriffen werden müssen.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telefon, Kabelfernsehen.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse sind geregelt.
Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Das Grundstück ist bis auf die Zufahrt eingefriedet mit Hecke und Zaunanlage.

Bodenbefestigung Die Zuwegung, Zufahrt und eine Terrasse sind befestigt.

Anpflanzungen Das Grundstück ist eingegrünt und gärtnerisch gestaltet.

Einstellplätze 1 Einstellplatz in der Garage und ein eingeschränkter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Sonstiges ---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (Walmdachbungalow)
Baujahr	1966 erbaut; 1982 Anbau eines Windfangs
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: Wohn- und Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer und 1 Bad, 1 WC. DG: 1 ausgebauter Raum, der nach Bauakten kein genehmigter Wohnraum ist, Dachboden
Wohnfläche	Ca. 122 m ² (Ermittlung siehe Anhang 3)

Konstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	Vollkeller
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Verblender
Innenwände	Überwiegend Mauerwerk
Decken	Massivdecke
Dach	Walmdach, Holzkonstruktion
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen	Massivtreppen

Ausstattung

Fußböden	Überwiegend Laminat, erneuert. Küche: Fliesenspiegel mit Bodenfliesen
Oberfläche Decke	Überwiegend Putz und Anstrich
Oberfläche Innenwand	Überwiegend Putz und Anstrich

Türen	Farbbeschichtete Holztüren
Fenster	Überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. zum Teil Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unterputz-Installation aus dem Ursprungsbaupjahr, nachgerüstet
Sanitärinstallation	KG 1 Bad mit WC, Waschbecken EG 1 Bad mit Dusche, Badewanne und Waschbecken 1 Gäste Toilette mit WC, Waschbecken und vorbereiteter ebenerdiger Dusche, (noch nicht fertiggestellt) Jeweils mit Wand und Fußbodenfliesen.
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung, Kaminofen

Besondere Bauteile

Außenkellertreppe,
Windfang (Baujahr 1982)

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Eine Garage in massiver Bauweise (Baujahr 1968)

5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Es sind Restarbeiten erforderlich. U.a. die Fertigstellung der begonnenen Renovierungen im WC im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, der Treppengeländer sowie der unvollendeten Arbeiten im Dachgeschoss.

Mittelfristig muss die Heizung umgestellt werden.

Ansonsten befindet sich das Wohnhaus in einem größtenteils renovierten Zustand mit baujahresgemäßer Grundsubstanz.

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

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 **53.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **266.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **277.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

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

Der ermittelte, vorläufige Sachwert Höhe von 277.000 € ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf der Grundlage der Erhebungen der Grundstücksmarktdaten 2023 (Datenbasis 01.07.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Lage im Landkreis

ist der Marktanpassungsfaktor mit 0,96 zu verorten.

Bei Ansatz eines Sachwertfaktors von 0,96 , ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$277.000 \text{ €} \times 0,96 = 265.920 \text{ €}$, rd. 266.000 €

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte Sachwert in Höhe von 266.000 € entspricht einem Wert von 2.180 €/m² Wohnfläche.

In den Grundstücksmarktdaten 2023 (Datenbasis 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine (Kaufzeitpunkt 2017-2022) unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Fiktives Baujahr
- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Standardstufe
- Grundstücksgröße
- Lage im Landkreis

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 2.308 €/m² ausgewiesen, der den ermittelten Wert unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage im Grunde stützt.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 266.000 € bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5 im Gutachten aufgeführten Schäden und die noch erforderlichen Restarbeiten wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - in Höhe von 100 €/m² vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

$$266.000 \text{ €} - (122 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2) = 253.800 \text{ €} = \text{rd. } 254.000 \text{ €}$$

Der ausgebaute Raum im Dachgeschoss wird durch einen Zuschlag von 4.000 € gewürdigt:

$$254.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €} = 258.000 \text{ €}$$

Für die bauordnungsbehördliche Situation erfolgt ein Abschlag von 2.000 €:

$$258.000 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = 256.000 \text{ €}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

256.000 €

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!

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	750				750	
Bodenrichtwert in €/m²	70					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	70					
Bodenwertanteil rentierlich	52.500 €				52.500 €	53.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						53.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

70 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Dorfgebiet,
- Stichtag 01.01.2023

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert nach Schlüssigkeitsprüfung zugrunde gelegt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2				Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG					
Nutzungsart	Wohnen	Garage				
Nutz-/ Wohnfläche in m²	122					122
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete * in €/m²; €/Stück	8,50	45,00				
Miete in €/Monat	1.037	45				1.082

* ortsübliche Miete, unter Berücksichtigung der ausgebauten Flächen im Keller- und Dachgeschoss

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Ein- bis Zweifamilienhäuser zur Miete, mit ähnlichen Baujahren, wurden im Umkreis in einer Spanne von rd. 7,40 €/m² bis 9,00 €/m² angeboten.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023:

Peine Stadt (3-Zimmer, in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung), Wiedervermietung / Neuvermietung:

- einfacher Wohnwert: 6,50 €/m²
- mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m²
- guter Wohnwert: 7,50 €/m²

Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg:

- Keine Aussage zum Mietniveau für den Landkreis Peine

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den regionalen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 % ausgewiesen (Datenbasis 01.01.2023), regionale Veröffentlichungen für diese Objektgruppe liegen nicht vor.

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 mit 2,0 % angesetzt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.082 €	12.984 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
122 m²	x	13,50 €/m²	=	1.647 € : 12,68%
1 Einstellpl.	x	102 €/Stück	=	102 € : 0,79%
Verwaltungskosten:				
1 Einheit	x	344 €/Einh.	=	344 € : 2,65%
1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	=	45 € : 0,35%
Mietausfallwagnis				2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				18,47%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	12.984 €	x	18,47%	
		=	2.398 €	
= Jahresreinertrag				10.586 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				22,40
Bodenwert:				53.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	53.000 €	x	2,00%	
		=	1.060 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 9.526 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	9.526 €	x	22,4	213.382 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				53.000 €
Vorläufiger Ertragswert				266.382 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				266.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Garage				
Baujahr Umbau / Erweiterung	1966	1968				
Übliche GND in Jahren	70	60				
RND in Jahren	30	20				
Alter in Jahren	57	55				
Fiktives Alter in Jahren	40	40				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	443	18				461
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	630	460				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,778	1,778				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	496.222	14.722				510.944
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,429	0,333				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	212.879 €	4.902 €				217.781 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						6.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						223.781 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					53.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						276.781 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						277.000 €

Erläuterung der Abkürzungen:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

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

Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
Erdgeschoss		9,24	9,62	1,00	88,89	
	+	6,50	8,75	1,00	56,88	145,77
Kellergeschoss (wie Erdgeschoss)						145,77
Dachgeschoss		15,74	9,62	1,00	151,42	151,42
Summe Gebäude 1						442,96
Besonders zu veranschlagende Bauteile - Gebäude 1:						
Windfang		3,18	1,50	1,00	4,77	4,77
Gebäude 2 - Garage		3,50	5,00	1,00	17,50	17,50
Summe Brutto-Grundfläche						465,23
Summe gerundet						465

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Erdgeschoss					
Eltern		4,385	3,760	0,97	15,99
Kind		4,135	3,760	0,97	15,08
Wohnen		6,385	4,385	0,97	27,16
Essraum		3,010	3,455	0,97	10,09
Küche		3,010	3,455	0,97	10,09
	-	0,640	0,320	0,97	-0,20
Windfang		3,135	2,825	0,97	8,59
	-	3,135	1,000	0,97	-3,04
WC		1,385	1,635	0,97	2,20
Garderobe		1,385	1,815	0,97	2,44
Flur 1		3,320	1,385	0,97	4,46
Flur 2		2,575	1,385	0,97	3,46
Bad		1,760	3,520	0,97	6,01
	+	1,010	1,125	0,97	1,10
Kind		5,080	2,510	0,97	12,37
	-	1,125	1,125	0,97	-1,23
Windfang (Anbau)		1,500	2,575	0,97	3,75
Terrasse		6,385	2,500	0,25	3,99
					122,31
Summe					122,31
Summe gerundet					122

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte und wurde anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert.

Für den ausgebauten Raum im Dachgeschoss wurde keine Baugenehmigung vorgelegt. Es erfolgte kein Flächenansatz.

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

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Straßenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Vorgarten



Garten

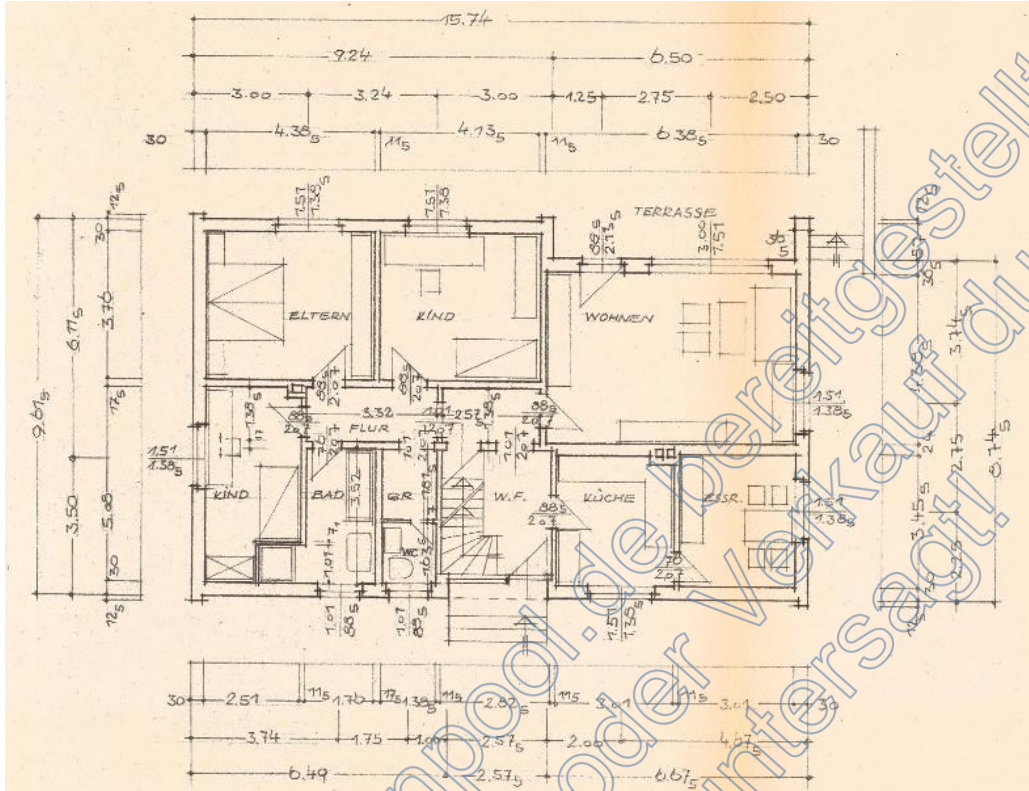


Garage

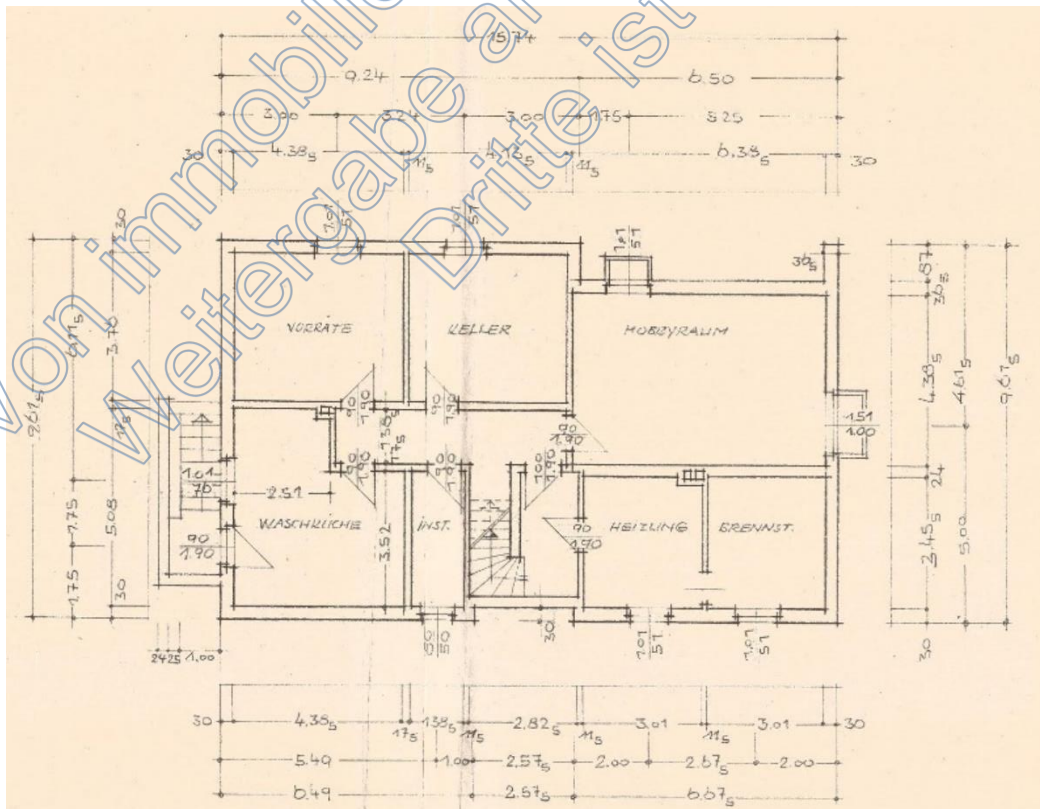
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 5 Bauzeichnungen

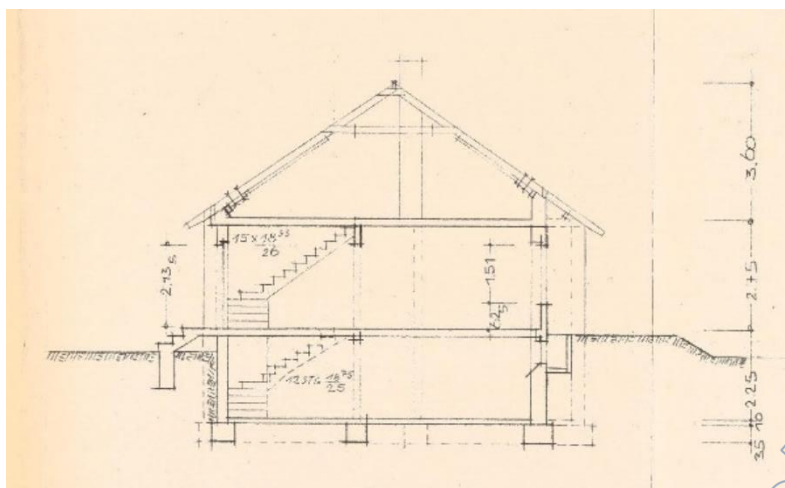
(Bauzeichnungen aus der Bauakte, unmaßstäbliche Verkleinerungen)



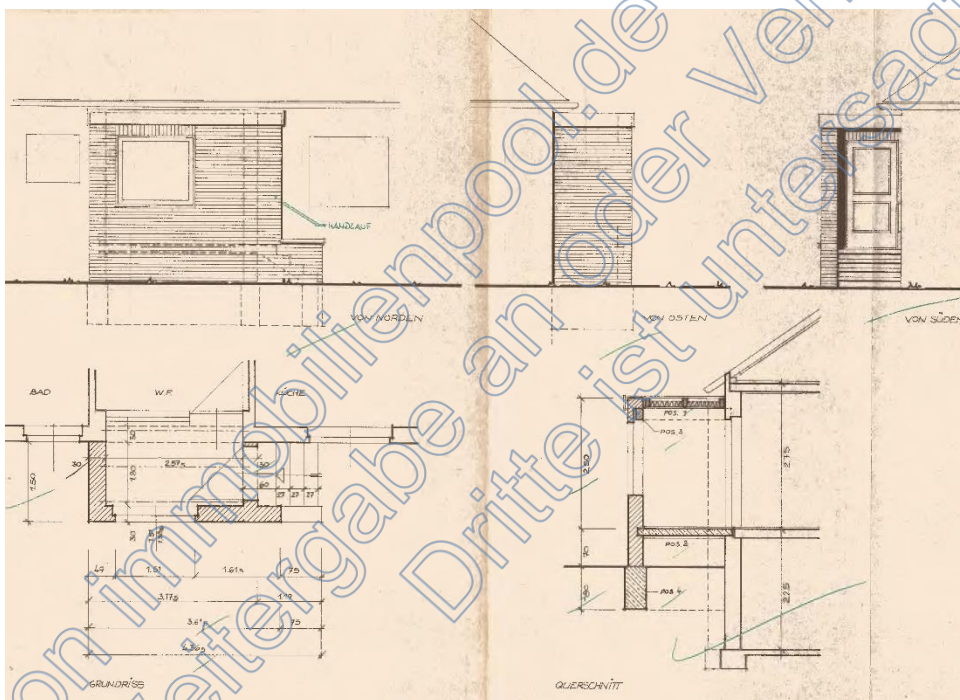
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Querschnitt



Anbau / Windfang

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

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

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 Wertermittlungsobjekts 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, bebauete Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist 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 überein-

stimmende 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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 Rechtquellen

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)