

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-13-110-1G-G

vom 25.10.2013

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

31249 Hohenhameln/Bierbergen, Mittelstraße 14



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:
Dr. C.-M. Kinzer
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. S. Hein
Dipl.-Ing. A. Fischer

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

Volksbank
Nordharz eG
BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

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: 7 K 36/13

Verkehrswerte (lastenfrei, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 5	137.000 €
Lfd. Nr. 6	11.000 €
Lfd. Nr. 7	300 €
Insgesamt	148.300 €

Qualitätsstichtag/
Wertermittlungsstichtag: 11.09.2013

Beschreibung: Teilunterkellertes, zweigeschossiges **Wohnhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1920, umgebaut 1983) mit rund 283 m² Wohnfläche und **Doppelgarage** (Baujahr 1979) auf einem Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage in einem unfertigen baulichen Zustand

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Objekt	4
1.2 Auftraggeber	4
1.3 Zweck des Gutachtens	4
1.4 Kataster- und Grundbuchangaben	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.9 Allgemeine Hinweise	5
2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Verkehrsanbindung	6
2.3 Infrastruktur	7
3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
3.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)	8
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 6, Abs. 1 ImmoWertV)	8
3.3 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen (§ 6, Abs. 2 ImmoWertV)	8
3.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 6, Abs. 3 ImmoWertV)	8
3.5 Sonstiges	8
4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
4.1 Erschließungszustand	9
4.2 Weitere Grundstücksmerkmale	9
4.3 Außenanlagen	9
5 BAUBESCHREIBUNG	10
5.1 Darstellung der Bebauung	10
5.2 Baubeschreibung Gebäude 1	10
5.3 Weitere bauliche Anlagen	11
5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	12
6 WERTERMITTLUNG	12
6.1 Allgemeines	12
6.2 Bodenwertermittlung (§§ 15 – 16 ImmoWertV)	12
6.3 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)	12
6.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	12
7 MARKTLAGE	13
8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 8 ImmoWertV)	13
8.1 Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)	13
8.2 Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	13
8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses	14
8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	14
8.5 Zusammenstellung der unbelasteten Verkehrswerte (Marktwerte)	15

Anhänge

ANHÄNGE

- Anhang 1 Zu lfd. Nr. 5 des Grundbuches (Wohnhaus): Wertermittlungstabellen
- Anhang 2 Übersichtsfotos
- Anhang 3 Ermittlung der Flächen
- Anhang 4 Kartenmaterial, Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 5 Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
- Anhang 6 Beantwortung der öffentlich-rechtlichen Anfragen
- Anhang 7 Erläuterungen zur Wertermittlung
- Anhang 8 Fotodokumentation
- Anhang 9 Bauzeichnungen
- Anhang 10 Zu lfd. Nr. 6 des Grundbuches (Doppelgarage): Grundstücks- und Baubeschreibung, Wertermittlung
- Anhang 11 Zu lfd. Nr. 7 des Grundbuches (Freifläche): Grundstücksbeschreibung, Wertermittlung
- Anhang 12 Beantwortung der Nebenaufgabe, ergänzende Hinweise und Protokoll zum Ortstermin

Typoscript: Och/frö

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt Wohnhaus mit Doppelgarage
Mittelstraße 14
31249 Hohenhameln/Bierbergen

1.2 Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Schreiben des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 7 K 36/13) vom 01.08.2013 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Die Beschreibung und Wertermittlung der lfd. Nr. 5 des Grundbuches (Wohnhaus) erfolgt im Hauptgutachten.

Die Beschreibung und Wertermittlung der lfd. Nr. 6 des Grundbuches (Doppelgarage) erfolgt im Anhang 10.

Die Beschreibung und Wertermittlung der lfd. Nr. 7 des Grundbuches (Freifläche) erfolgt im Anhang 11.

1.4 Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 24.06.2013:

Amtsgericht: Peine

Grundbuch von: Bierbergen

Band: ---

Blatt: 789

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
5	Bierbergen	3	682/320	Hof- und Gebäudefläche, Mittelstraße 14	206
Summe – lfd. Nr. 5					206
6	Bierbergen	3	321/3	Hof- und Gebäudefläche, Mittelstraße 14	58
Summe – lfd. Nr. 6					58

7	Bierbergen	3	443/2	Hof- und Gebäudefläche, Mittelstraße 14	19
Summe – lfd. Nr. 7					19
Insgesamt					283

Rechte und Lasten –
Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 10 (zu lfd. Nr. 5, 6, 7 des Bestandsverzeichnis):

Anordnung der Zwangsversteigerung

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

1.5 Ortsbesichtigung

11.09.2013

Protokoll zum Ortstermin siehe Anhang 12

1.6 Wertermittlungstichtag

11.09.2013

1.7 Qualitätsstichtag

11.09.2013

1.8 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

Grundbuchauszug

Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Anfragen nach Erschließungssituation und -beiträgen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, städtebaulicher Beurteilung, Altlasten, bauordnungsbehördlichen Verfahren sowie Auskünfte des Gutachterausschusses

Sonstiges

Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9 Allgemeine Hinweise

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden.

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

Die mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung erarbeiteten Berechnungstabellen sind im Anhang 1 abgelegt. Der objektbezogene Gutachtenteil beschreibt die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten und stellt das Endergebnis dar.

Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren sind im Anhang 7 abgelegt. Diese stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar.

Weitere detaillierte Ausführungen zu den Grundlagen der Wertermittlung nebst Literatur- und Quellenverzeichnis können kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro angefordert werden.

2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1 Allgemeines

Land	Niedersachsen
Kreis	Peine
Gemeinde	Hohenhameln
Ortsteil	Bierbergen
Einwohner	Hohenhameln: ca. 9.000 Bierbergen: ca. 800
Straße	Mittelstraße 14
Lage	Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage.
Umgebung	Dörfliche Wohnbebauung

2.2 Verkehrsanbindung

Bus	Es befindet sich eine Bushaltestelle im Ortsteil (Entfernung ca. 5 Gehminuten).
Bahnhof	Der nächste Bahnhof befindet sich in Söhlde-Hoheneggelsen (Entfernung ca. 9 km) bzw. Peine (Entfernung ca. 15 km).

Straße Das Grundstück lfd. Nr. 7 des Grundbuches, Flurstück 443/2, liegt an einer öffentlichen Straße.

Die Grundstücke lfd. Nr. 6 des Grundbuches, Flurstück 321/3, und lfd. Nr. 5 des Grundbuches, Flurstück 682/320, werden über das vorderliegende Grundstück lfd. Nr. 7 erschlossen.

Autobahn Die nächste Autobahnauffahrt zur A 2 ist ca. 14 km entfernt.

2.3 Infrastruktur

Geschäfte des täglichen

Bedarfs

Eine Bäckerei befindet sich im Ortsteil, ansonsten befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hohenhameln (Entfernung ca. 4 km).

Geschäfte des gelegent-

lichen Bedarfs

Befinden sich überwiegend in Peine.

Ärzte und Apotheken

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken in Hohenhameln gesichert.

Krankenhaus

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Peine.

Arbeitsplätze

Arbeitsplätze befinden sich in Peine und in einem Entfernungsradius bis 50 km.

Kindergarten

Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil.

Schulen

Eine Grund-, eine Haupt- und eine Realschule befinden sich in Hohenhameln. Das nächste Gymnasium befindet sich in Groß Ilsede (Entfernung ca. 10 km).

Hochschulen, Universitäten

Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hildesheim (Entfernung ca. 25 km), Braunschweig (Entfernung ca. 35 km) und Hannover (Entfernung ca. 40 km).

Freizeitangebot

Das Freizeitangebot ist geprägt durch Vereine.

3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 6, Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeindeverwaltung Hohenhameln vom 16.08.2013 (siehe Anhang 6) ist ein Flächennutzungsplan vorhanden, welcher das zu bewertende Grundstück als Dorfgebiet (MD) mit einer GFZ von 0,6 darstellt. Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

3.3 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen (§ 6, Abs. 2 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nut-

zungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 19.08.2013 (siehe Anhang 6) sind die Grundstücke lfd. Nr. 5 des Grundbuches, Flurstück 682/320, und lfd. Nr. 6 des Grundbuches, Flurstück 321/3, mit einer Vereinigungsbaulast belastet.

Das Grundstück lfd. Nr. 7 des Grundbuches, Flurstück 443/2, ist nicht im Baulastenverzeichnis enthalten.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Es sollen keine Mieten vorhanden sein.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 6, Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeindeverwaltung Hohenhameln vom 16.08.2013 und des Wasserverbandes Peine vom 20.08.2013 (siehe Anhang 6) ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

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

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 08.10.2013 (siehe Anhang 6) sind Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen.

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

4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

für lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Wohnhaus)

4.1 Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz
Telekommunikation	Telefonanschluss

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Es geht vom Nachbargrundstück, Flurstück 321/3, an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Überbauung des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 652/320, aus. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen geduldeten Überbau handelt, da eine Vereinigungsbaulast vorhanden ist. Ansonsten ist eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Ebener Baugrund. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Altlasten	Die Untersuchung auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 22.08.2013 (siehe Anhang 6) sind derzeit keine Altlasten vermerkt.
Immissionsbelastung	Vor Ort nicht erkennbar.

4.3 Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist überwiegend auf den Grenzen bebaut, zum Teil ist eine abgängige Zaunanlage vorhanden.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Gebäude ist befestigt.

Anpflanzungen	Der Garten ist verwildert.
Einstellplätze	Es sind keine Einstellplätze vorhanden.

5 BAUBESCHREIBUNG

für lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Wohnhaus)

5.1 Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

5.2 Baubeschreibung Gebäude 1

Objektart	Wohnhaus
Baujahr	1920, letzter dokumentierter Umbau in den Bauakten 1983, danach soll das Haus noch zweimal umgebaut worden sein
Wohnfläche	Ca. 283 m ²
Grundrissgestaltung	Derzeit im EG: Heizungsraum, Eingangsbereich, 2 Zimmer, Lager, Hauswirtschaftsraum, Duschbad, Abstellraum OG: Bad, 4 Zimmer, davon ein gefangenes Zimmer hinter dem Bad, 1 Abstellraum DG: Offener Wohn-, Koch- und Schlafraum

5.2.1 Rohbaukonstruktion

Fundamente	Historische Streifenfundamente
Keller	Teilkeller, massiv
Außenwände	Fachwerk und Mauerwerk
Fassade	Zum Teil Holzschalung, zum Teil Verblendmauerwerk, zum Teil Fachwerk
Innenwände	Mauerwerk, Fachwerk, Leichtbauwände
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dachkonstruktion	Satteldach
Dachdeckung	Dachsteine

5.2.2 Ausbau

Fußböden	Zum Teil ohne Fußbodenbelag, zum Teil Laminatboden, zum Teil Parkettboden, zum Teil Teppichboden, zum Teil Linoleum
Oberfläche Decke	OSB-Platten ohne Belag, zum Teil Holzschalung
Oberfläche Innenwand	Überwiegend Holzschalung, zum Teil Raufasertapete, gestrichen, zum Teil ohne Gestaltung der Innenwandoberflächen
Türen	Holztüren, gestrichen, in einfacher Ausführung
Fenster	Zum Teil Holzfenster, zum Teil Kunststofffenster, jeweils mit Isolierverglasung

5.2.3 Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter-Putz-Installation, Kraftstromanschluss
Sanitärinstallation	EG: ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken OG: ein Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Heizungsinstallation	Feststoffheizung mit Holzvergaser und Pufferspeicher, die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauf-erhitzer

5.2.4 Sonstiges

Es sind übereinanderliegende Deckenöffnungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss vorhanden, über denen ein Hebezug angebracht ist, der als eine Art Versorgungsaufzug genutzt wird. Ein Umfassungsschacht ist nicht vorhanden.

5.2.5 Besondere Bauteile

Eine größere Dachgaube

5.3 Weitere bauliche Anlagen

5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhal-
tungszustand zum Wer-
termittlungsstichtag

Das Gebäude befindet sich in einem unfertigen Zustand.

Das Gebäude ist noch nicht durchgängig modernisiert. Am Giebel ist ein neuer Behang erforderlich. Über dem Eingangsbereich besteht die Geschossdecke nur aus einem Bohlenbelag. In ca. 1/3 des Erdgeschosses und ca. 1/3 des Obergeschosses fehlt jeweils der Ausbau. Es fehlen Treppengeländer und Absturzsicherung. Die Zuschnitte der Zimmer entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Es ist davon auszugehen, dass die letzten Baumaßnahmen nicht vollumfänglich genehmigt sind und entsprechend bautechnische Unterlagen und Bestandszeichnungen noch erstellt werden müssen.

6 WERTERMITTLUNG für lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Wohnhaus)

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 8 des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2 Bodenwertermittlung (§§ 15 – 16 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **9.500 €**

6.3 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **183.000 €**

6.4 Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **203.000 €**

7 MARKTLAGE

für lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Wohnhaus)

Es besteht derzeit eine grundsätzliche Nachfrage am Immobilienmarkt.

Zum Bewertungszeitpunkt wurden im Umkreis von 5 km insgesamt 8 Ein- bis Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 250 m² und 320 m² im Internetportal Immobilienscout24 angeboten.

8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 8 ImmoWertV) für lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Wohnhaus)

8.1 Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Wohnhaus.

Daher ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten, da diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

8.2 Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale 203.000 €.

Die Kosten für die Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden anschließend unter Punkt 8.4 des Gutachtens gewürdigt.

Die Beobachtung des Ein- und Zweifamilienhausmarktes und die Nachkalkulation erstellter Wertgutachten haben gezeigt, dass ermittelte Sachwerte in der Regel über den tatsächlich erzielten Kaufpreisen liegen und am Markt nicht zu realisieren sind. Es ist daher eine Marktanpassung des Sachwertes gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV vorzunehmen.

In Untersuchungen des regionalen Marktes sind nach eigenen Recherchen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) von 0,85 bis 0,95 ermittelt worden.

Bei einem mittleren Marktanpassungsfaktor von 0,90 ergibt sich ein Wert für ein Objekt ohne nennenswerte Baumängel von:

203.000 € x 0,90 = 182.700 €, **rd. 183.000 €**

Im Anhang 1.3 wurde ein Ertragswert ohne Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus ermittelt in Höhe von 183.000 €, der diesen Wert letzten Endes stützt.

8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses

Der gewürdigte, marktangepasste Sachwert entspricht rd. 647 €/m² Wohnfläche.

Gemäß den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2013 des örtlichen Gutachterausschusses sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1945 im Landkreis Peine im Jahr 2012 für einen Wohnflächenpreis im Mittel von 647 €/m² Wfl. verkauft worden.

Der ermittelte Wert wird somit durch die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht bestätigt. Jedoch muss separat gewürdigt werden, dass die Modernisierung nicht abgeschlossen wurde.

8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es sind gravierende Baumängel und -schäden vorhanden und der Ausbau im EG und im OG muss fertiggestellt werden. Daher ist ein marktgerechter Abschlag vorzunehmen. Dieser bestimmt sich nach den betroffenen Bauteilen.

Vorhandene Bauteile:

15 %	technische Ausrüstung zu 40 % mangelhaft oder nicht fertiggestellt
35 %	Innenausbau zu 40 % mangelhaft oder nicht fertiggestellt
<u>50 %</u>	<u>Rohbau, Außenanlagen und Sonstiges zu 10 % mangelhaft oder nicht fertiggestellt</u>
100 %	insgesamt

Prozentualer Anteil der Bauteile, der abgängig oder nicht fertiggestellt ist:

40 % von 15 % technischer Ausrüstung entspricht:	15 % x 40 % = 6,00 %
40 % von 35 % Innenausbau entspricht:	35 % x 40 % = 14,00 %
10 % von 50 % Rohbau, Außenanlagen und Sonstiges entspricht:	<u>50 % x 10 % = 5,00 %</u>
Insgesamt abgängige Bauteile:	25,00 %

Somit ergibt sich ein Wert von:

183.000 € x (100 – 25) % = 137.250 €, **rd. 137.000 €**

8.5 Zusammenstellung der unbelasteten Verkehrswerte (Marktwerte)

Lfd. Nr. 5 des Grundbuches (Wohnhaus)

Gemäß Ableitung des Verkehrswertes im Hauptgutachten

137.000 €

In Worten: Einhundertsiebenunddreißigtausend Euro

Lfd. Nr. 6 des Grundbuches (Garage)

Gemäß Ableitung des Verkehrswertes im Anhang 10

11.000 €

In Worten: Elftausend Euro

Lfd. Nr. 7 (Freifläche)

Gemäß Ableitung des Verkehrswertes im Anhang 11

300 €

In Worten: Dreihundert Euro

Insgesamt

Insgesamt beträgt der Verkehrswert

148.300 €

In Worten: Einhundertachtundvierzigtausenddreihundert Euro


Dr. Claus-Michael Kinzer
Diplom-Ingenieur Architekt



Nachfolgend Anhänge

Ermittlung des Bodenwertes für lfd. Nr. 5, Flurstück 682/320 (Wohnhaus) im Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV)						
Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	206				206	
Bodenrichtwert in €/m ²	35					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	30%					
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	46					
Bodenwertanteil rentierlich	9.476 €				9.476 €	9.500 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						9.500 €

Erläuterungen zur Tabelle

Bodenrichtwert

50 €/m², Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche, Stichtag 31.12.2012

35 €/m², Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei für Dorfgebiet, Stichtag 31.12.2012

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung

Nach Schlüssigkeitsprüfung wurde der Bodenrichtwert von 35 €/m² für Dorfgebiet als Ausgangsbodenrichtwert angesetzt. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen baulichen Ausnutzung erfolgt ein Zuschlag von 30%. Somit ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von 46 €/m².

Zusammenstellung der Flächen für lfd. Nr. 5, Flurstück 682/320 (Wohnhaus)						
Ermittlung des Rohertrages (§ 18 ImmoWertV)						
Gebäude	1					Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG - DG					
Nutzungsart	Wohnen					
Nutz-/ Wohnfläche in m²	283					283
Anzahl Stellplätze in Stück						
Miete in €/m²; €/Stück	4,50					
Miete in €/Monat	1.274					1.274

Erläuterungen zur Tabelle

Vergleichsmieten

Recherche derzeit veröffentlichter
Angebotsmieten

Für Wohnhäuser in vergleichbaren Lagen mit ca. 200 - 350 m²
Wohnfläche in einer Spanne von ca. 4,30 €/m² bis 5,30 €/m²

Mietspiegel 2013/2014
für den Landkreis Peine

Gemäß Mietwerttabelle (ohne objektspezifische Zu- und Abschläge)
für:

Wohnungen über 120 m² - Baujahr bis 1948 (mit Heizung und Bad):

3,10 - 4,00 €/m², einfache Wohnlage

3,50 - 4,60 €/m², mittlere Wohnlage

3,70 - 4,90 €/m², gute Wohnlage

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 einen Liegenschaftszinssatz von 4,4% abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wird auf 5,5% angepasst, da es sich um ein älteres Wohnhaus handelt.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§ 17 - 20 ImmoWertV) für lfd. Nr. 5, Flurstück 682/320 (Wohnhaus)			
Jahresrohertrag			
Berechnung:	12 Monate	x	1.274 €
			15.288 €
Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten:			
283 m²	x	10,50 €/m²	= 2.972 € : 19,44%
Verwaltungskosten:			
1 Einheiten	x	240 €/Einh.	= 240 € : 1,57%
Mietausfallwagnis			: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten			: 0,00%
Modernisierungsrisiko			: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt			: 23,01%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:			
Berechnung:	15.288 €	x	23,01%
		=	3.518 €
= Jahresreinertrag			11.770 €
Liegenschaftszinssatz in %:			5,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:			35 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:			15,39
Bodenwert:			9.500 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:			
Berechnung:	9.500 €	x	5,50%
		=	523 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		=	11.247 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			
Berechnung:	11.247 €	x	15,39
			173.091 €
Zuzüglich des Bodenwertes von:			9.500 €
Vorläufiger Ertragswert			
			182.591 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet			
			183.000 €

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§ 21 - 23 ImmoWertV) für lfd. Nr. 5, Flurstück 682/320 (Wohnhaus)						
Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnhaus					
Baujahr	1920					
renoviert Jahr	1983					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	35					
Alter in Jahren	93					
Fiktives Alter in Jahren	45					439
BGF in m² (DIN 277, Ausg. 2005)	439					
Herstellungskosten HK, Basisjahr 2000 in €/m²	665					
+ Baunebenkosten BNK in %	16%					
Faktor Preis- entwicklung (I)	1,246					
Neubauwert NW in € BGF x HK x (1+BNK) x I	421.951					421.951
- Wertmind. Alter MA in % (§ 23 ImmoWertV)	56%					
Besondere Bauteile * (Zeitwert) BB in €	5.000					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	190.658 €					190.658 €
Zeitwert der Außenanlagen einschl. BNK zum Bewertungsstichtag						3.000 €
Wert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						193.658 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					9.500 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						203.158 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						203.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer

* Größere Dachgaube

A 2 Fotodokumentation



Wohnhaus: Giebelseite



Doppelgarage

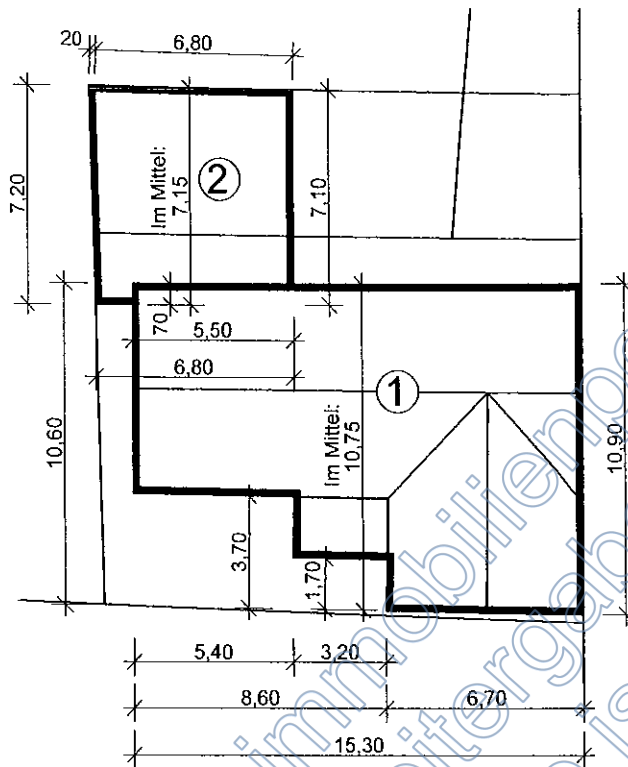
Ermittlung der Wohnfläche anhand der Geschossflächen						
Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Fläche in m ²	Anzahl der Gesch.	Geschoss- fläche in m ²	Faktor Wohn- fläche	Wohnfläche in m ²
		F	G	$G \times F = GF$	NF	$GF \times NF$
Wohnhaus (Gebäude 1)						
Erdgeschoss		139,06	1,00	139,06	0,75	104,30
Obergeschoss		132,66	1,00	132,66	0,75	99,50
Dachgeschoss		132,66	1,00	132,66	0,60	79,60
Summe						283,40
Summe gerundet						283

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der Geschossflächen, da der Innenausbau nicht fertiggestellt ist.

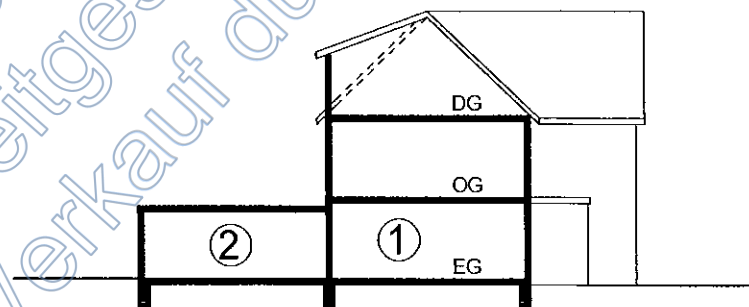
Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005						
Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
Wohnhaus (Gebäude 1)						
Teilkeller						35,00 *
Erdgeschoss		10,75	15,30	1,00	164,48	
	-	3,70	5,40	1,00	-19,98	
	-	1,70	3,20	1,00	-5,44	139,06
Obergeschoss		10,75	15,30	1,00	164,48	
	-	3,70	8,60	1,00	-31,82	132,66
Dachgeschoss		10,75	15,30	1,00	164,48	
	-	3,70	8,60	1,00	-31,82	132,66
Summe Wohnhaus						439,38
Garage (Gebäude 2)		7,15	6,80	1,00	48,62	
		7,20	0,20	0,50	0,72	49,34
Summe Brutto-Grundfläche						488,72
Summe gerundet						489

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die Flächen wurden über die Liegenschaftskarte plausibilisiert.

* In Nebenrechnung ermittelt



GRUNDRISS



SCHNITT

M: 1: 250



Erdgeschoss: Eingangsbereich

Erdgeschoss: Zimmer



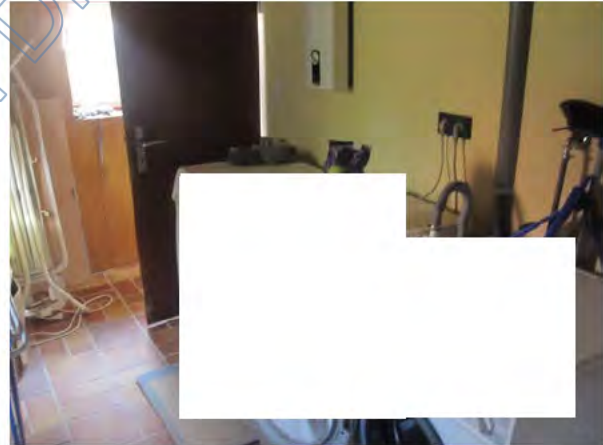
Erdgeschoss: Heizung



Erdgeschoss: Zimmer



Erdgeschoss: Lagerraum



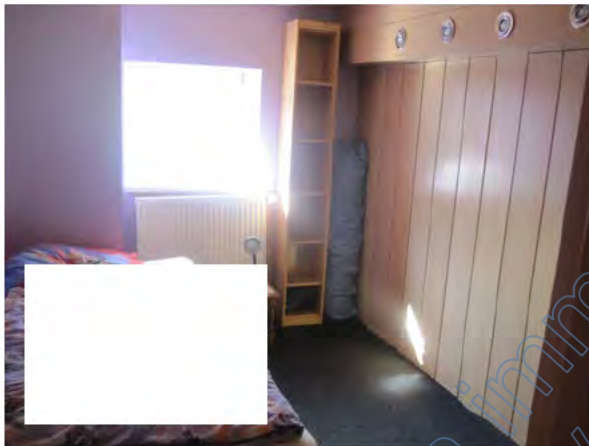
Erdgeschoss: Hauswirtschaftsraum



Erdgeschoss: Duschbad



Obergeschoss: Flurbereich



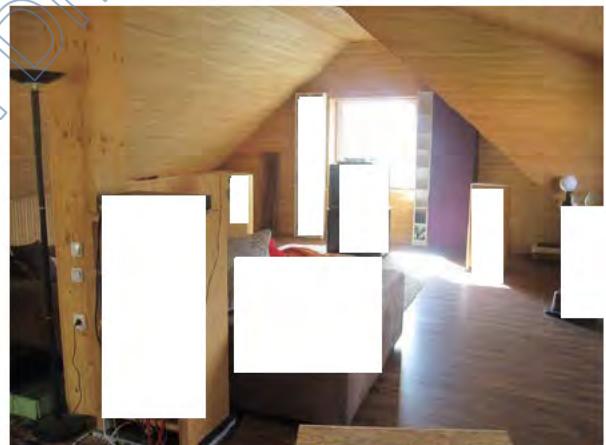
Obergeschoss: Zimmer



Obergeschoss: Zimmer



Obergeschoss: Bad



Dachstudio



Dachstudio



Küche im Dachstudio



Garage



Garage

Kostenlos von ImmobilienScout24.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Landkreis Peine

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt -
unter den im Bauschein ()
vom heutigen Tage aufgeführten
Bedingungen.

Peine, den 18. JAN. 1983

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

PAUL HEIDER

BAUINGENIEUR

STELLFELD 21 TEL: (05177) 605.5

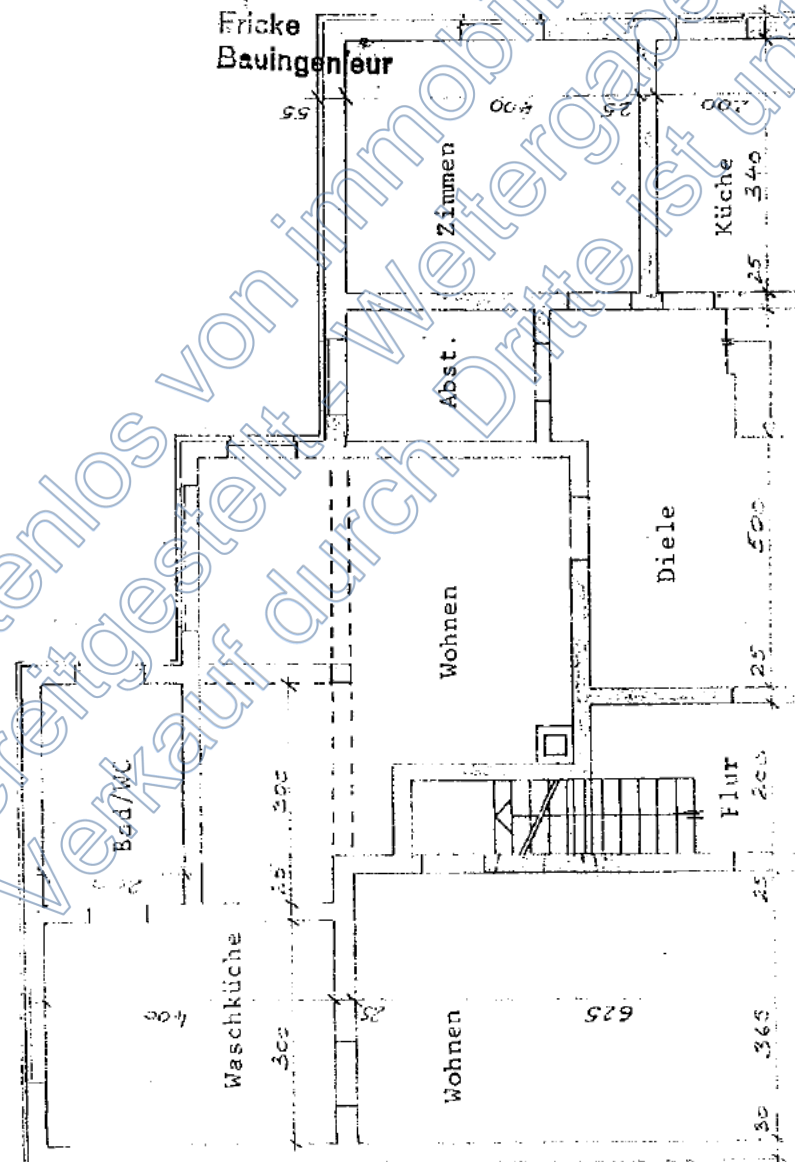
31668 EDEMISSEN

ERDGESCHOSS N 1:100

Carage

Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoss
Wohnhaus in Hohenhameln, Kirchbeken
Mittelstraße 14

Bauherr:



Landkreis Peine

Beauftragten geprüft
und genehmigt
unter den im Besonderen *Bauf. 14/83*
vom heutigen Tage aufgestellten
Bedingungen.

Peine, den *18. JAN. 1983*
Der Oberbürgermeister

PAUL HEIDER

BAUINGENIEUR

STELLFELDSTR. 14 3155 EDEMISSEN

3155 EDEMISSEN

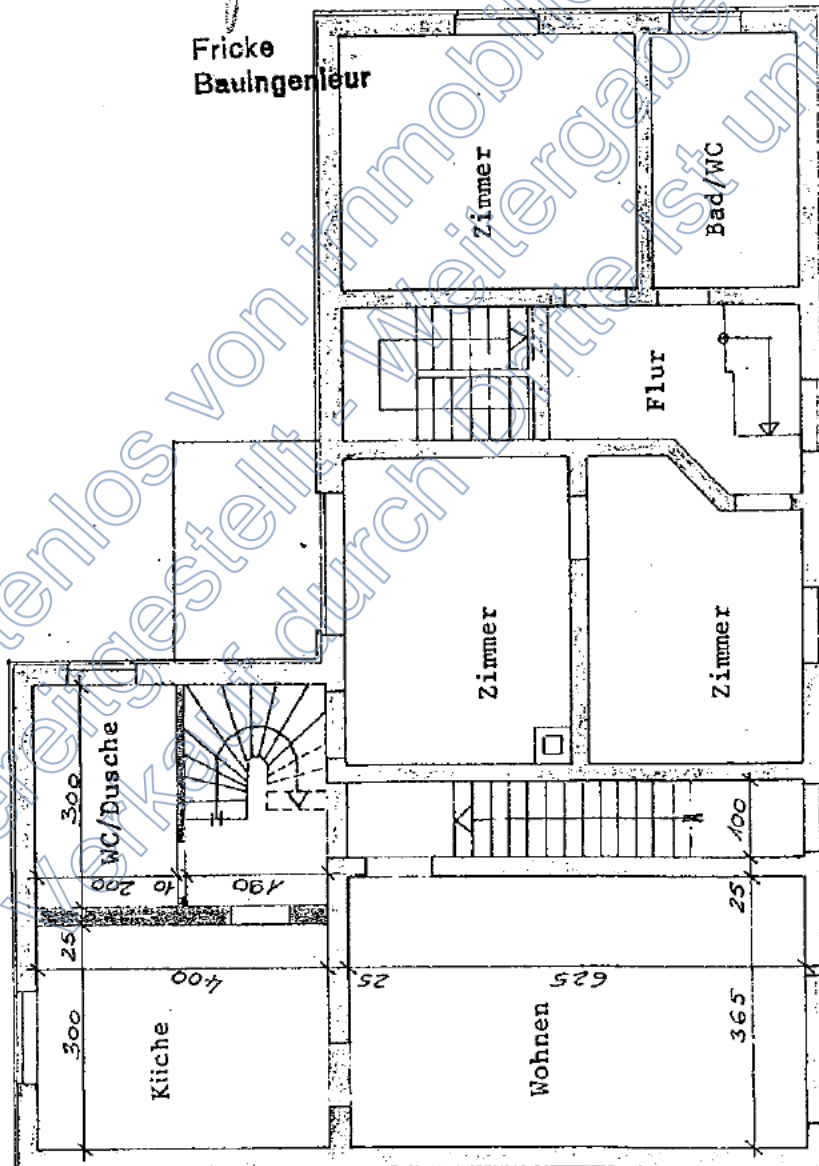
M 1:100

OBERGESCHOSS

Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoß
Wohnhaus in Hohenhameln/Bierbergen
Mittelfeldstraße 14

Bauherr:

Fricke
Bauingenieur



Ländliche Police
 Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoß
 Wohnhaus in Hohenhameln/Bierbergen
 Mittelstrasse 14
 18. JAN. 1983

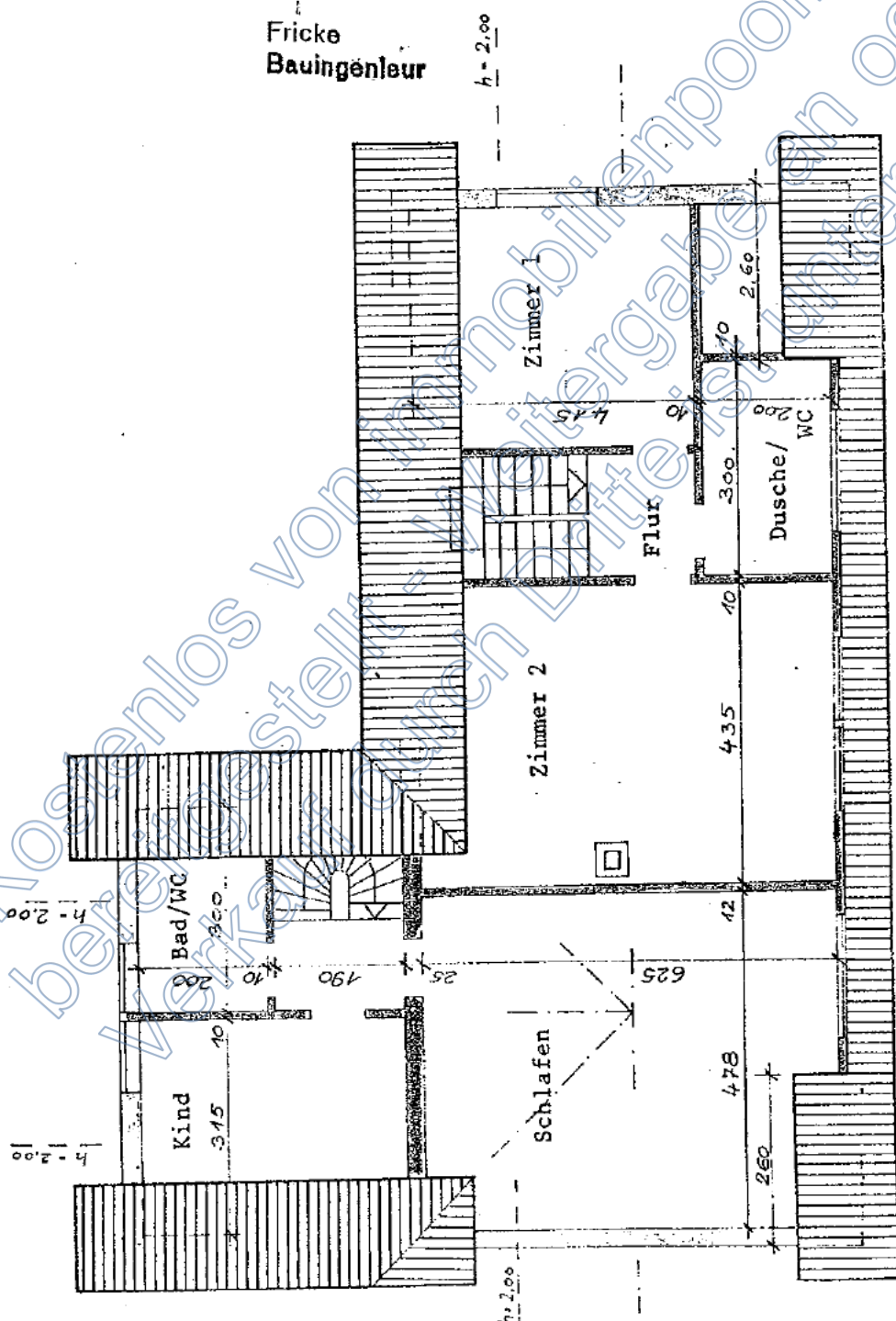
PAUL HEIDER
 BAUINGENIEUR
 STELLF. 605 TEL. 0571 605
 3155 EDEMISSEN

Dachgeschoß M 1 : 100

Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoß
 Wohnhaus in Hohenhameln/Bierbergen
 Mittelstrasse 14

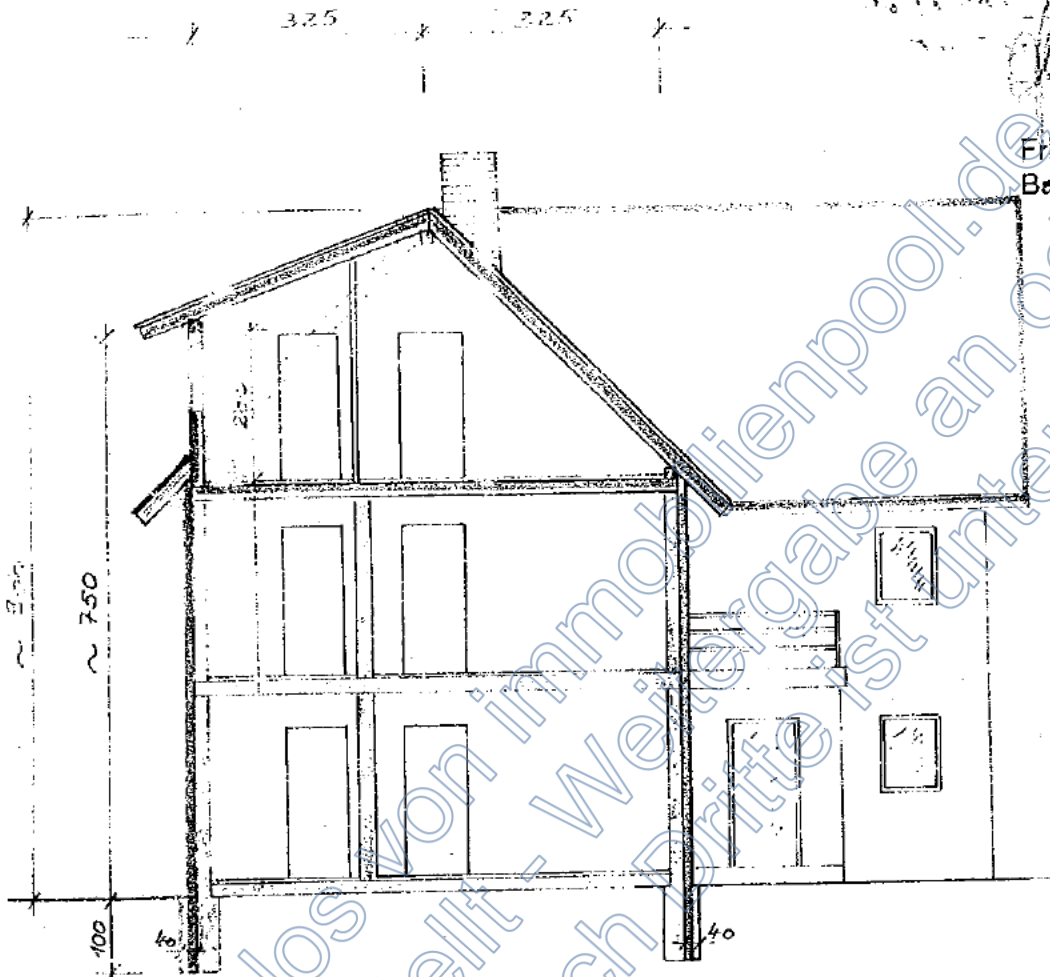
Bauherr:

Fricke
 Bauingenieur



Landkreis Mecklenburg

Bauverfahren
BIB. 14182
1.8. JAN. 1983



Ericka
Bauingenieur

SCHNITT M 1:100

Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoß
Wohnhaus in Hohenhameln/Bierbergen
Mittelstraße 14

Bauherr:

PAUL HEIDER
BAUINGENIEUR
STELLENFELD 9 TEL. (054177) 605
3155 EDEMISSA

Landkreis Peine

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt
unter der im Ausschuss *BauB 14182*
vom heutigen Tage aufgeführten
Bedingungen.

Peine, den

18. JAN. 1983

Der Oberamtsdirektor
im Auftrage

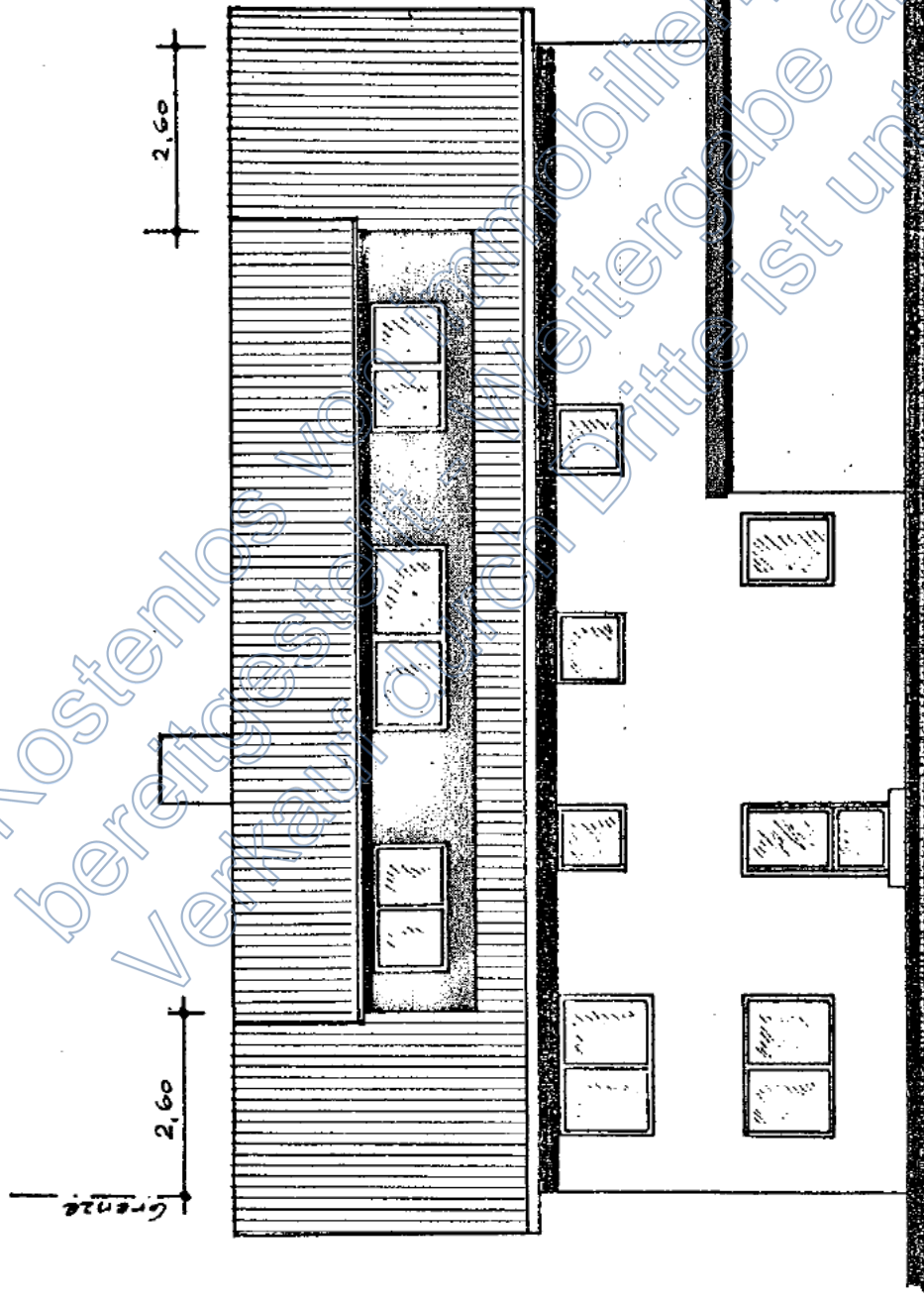
PAUL HEIDER
BAUINGENIEUR

ANSICHT HOFSEITE M 1 : 100

Bauvorhaben: Ausbau - Dachgeschoss
Wohnhaus in Hohenhameln/Bierbergen
Mittelstraße 14

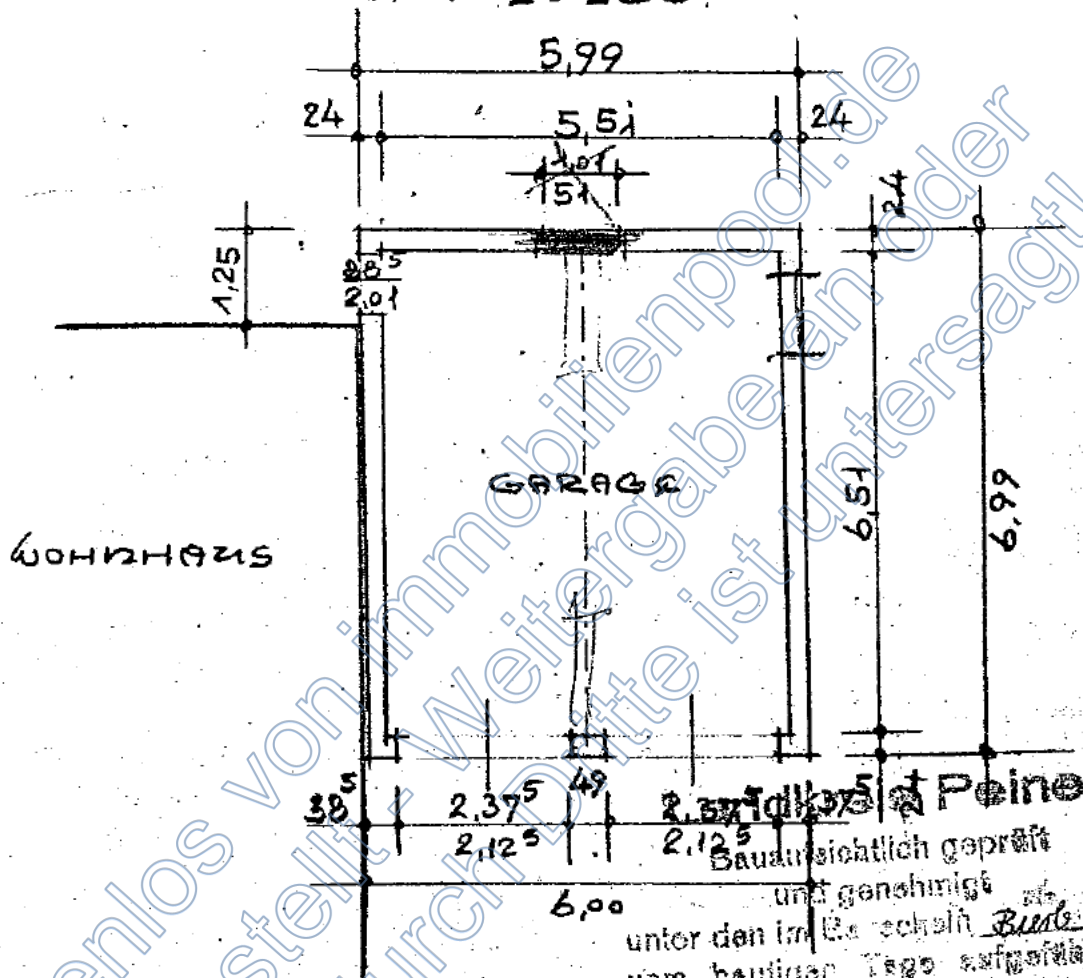
Bauherr:

Fricke
Bauingenieur



NEUBAU EINER AUTOGARAGE
FÜR HERRN
BIERBERGEN, MITTELSTADT 14.

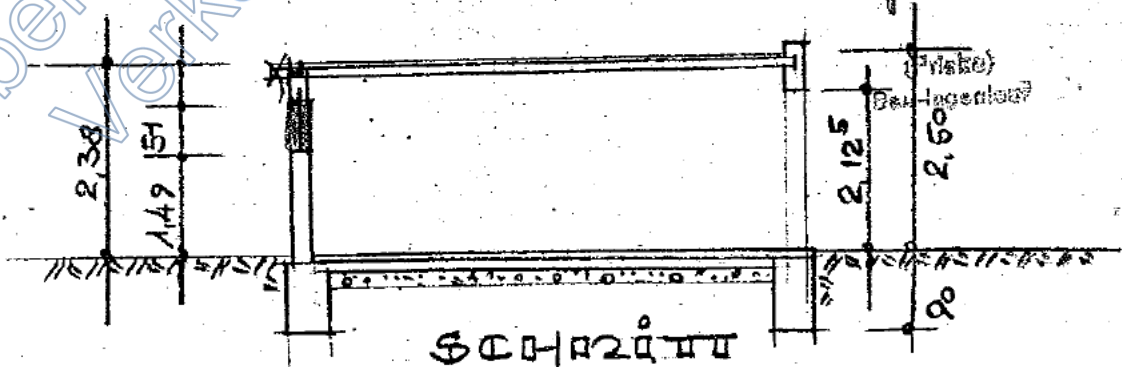
M. = 1:100.



GRUNDRISS

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt
unter den im Bescheid Bau 3/70
vom heutigen Tage aufgeführten
Bedingungen.

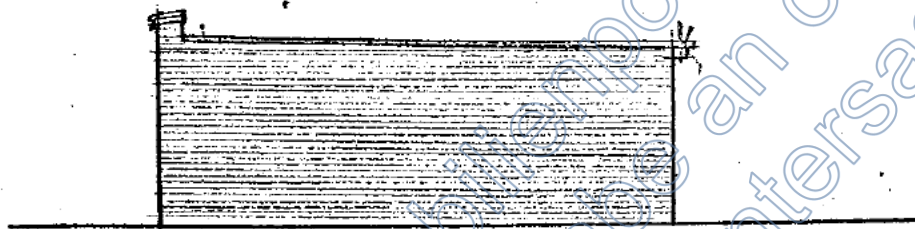
Feine, den
Der Oberbürgermeister
im Auftrage



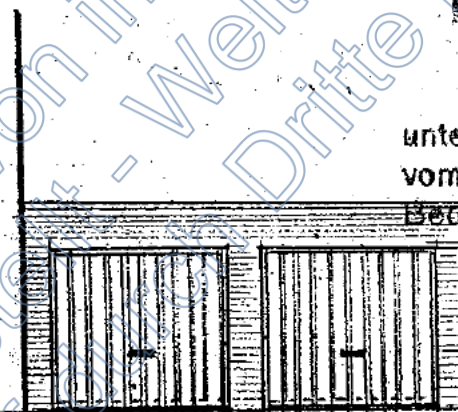
DER BAUHERR:

DER ARCHITECT:
Gertold Sander
Gertold

NEUBAU EINER AUTOKARRAGE
FÜR HERREN
BIEBERBERGEN, MITTELST. 14.
M. = 1:100.



SEITENANSICHT



Landkreis Peine

Gauzuträglich geprüft
und genehmigt

unter den im Bauabschnitt Bau 137
vom heutigen Tage aufgeführten
Bedingungen.

Peine, den 8. Okt. 1979

Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

(Friedrich)
Bau-Ingenieur

VORDERANSICHT

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

Gernard Sand
Bauingenieur
3151 Solingen
Birkenweg 2

ILSEDE, D. 9.7.1979

A 10 Lfd. Nr. 6 des Grundbuches (Garage)**1. Grundstücks- und Baubeschreibung**

Es handelt sich um ein Grundstück, das mit einer massiven Doppelgarage mit zwei Einstellplätzen (Baujahr 1979) bebaut ist und über das vorderliegende Grundstück, Flurstück 443/2, erschlossen wird.

Es geht vom zu bewertenden Grundstück, Flurstück 321/3, an der südlichen Grundstücksgrenze eine Überbauung des Nachbargrundstücks, Flurstück 652/320, aus. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen geduldeten Überbau handelt, da eine Vereinigungsbaulast vorhanden ist.

Ansonsten ist eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2. Wertermittlung**Bodenwertermittlung (§§ 15 – 16 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 10.1 beträgt der Bodenwert **1.000 €**

Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 10.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **11.000 €**

Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 10.4 beträgt der vorläufige Sachwert **11.000 €**

3. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) (§ 8 ImmoWertV)**Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)**

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Doppelgarage.

Daher ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten, da diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse**(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 10.4 beträgt der vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale 11.000 €.

In Untersuchungen des regionalen Marktes sind nach eigenen Recherchen keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) ermittelt worden. Der Marktwert

entspricht für ein Objekt ohne nennenswerte Baumängel dem vorläufigen Sachwert von 11.000 €.

Im Anhang 10.3 wurde ein Ertragswert ohne Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus ermittelt in Höhe von 11.000 €, der diesen Wert letzten Endes stützt.

Plausibilisierung des Ergebnisses

Der gewürdigte, marktangepasste Sachwert entspricht 11.000 €

Einzelgaragen werden im Landkreis Peine für Kaufpreise zwischen 4.000 € und 7.000 €, im Mittel für einen Kaufpreis von 5.500 € gehandelt. Für eine Doppelgarage ergibt sich somit ein Kaufpreis im Mittel von 11.000 €

Der ermittelte Wert wird somit durch die eigenen Marktrecherchen bestätigt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Kostenlos von immocheck24.de
bereitgestellt - Weitergabe an oder
Verkauf durch Dritte ist untersagt!

A 11 Lfd. Nr. 7 des Grundbuchs (Freifläche)**1. Grundstücksbeschreibung**

Es handelt sich um ein nicht bebautes Grundstück, das als Zuwegung zu den Nachbargrundstücken, Flurstück 321/3 (Garage) und Flurstück 682/320 (Wohnhaus), dient.

Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen.

2. Wertermittlung**Bodenwertermittlung (§§ 15 – 16 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung im Anhang 11.1 beträgt der Bodenwert **300 €**

Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert wird durch den Bodenwert bestimmt und beträgt **300 €**

Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert wird durch den Bodenwert bestimmt und beträgt **300 €**

3. Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) (§ 8 ImmoWertV)**Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)**

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um Freifläche.

Der Verkehrswert wird durch den Bodenwert bestimmt, da es sich um Freifläche handelt.

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse**(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da es sich um Freifläche handelt und somit der Verkehrswert (Marktwert) dem Bodenwert entspricht.

A 12 Beantwortung der Nebenaufgabe, ergänzende Hinweise und Protokoll zum Ortstermin

1. Beantwortung der Nebenaufgabe:

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- | | |
|--|--|
| a) <i>welche Mieter und Pächter vorhanden sind, (bitte Mieter und Pächter namentlich im Gutachten aufführen),</i> | Es sollen ab 01.10.2013 keine Mietparteien mehr im Haus sein. |
| b) <i>welche Mieter und Pächter vorhanden sind, die Beiträge im Sinne von § 57 c ZVG geleistet haben,</i> | Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden, die Beiträge im Sinne von § 57 c ZVG geleistet haben. |
| c) <i>ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),</i> | Von Herrn XXXXX wird die Firma XXXXX – XXXXX XXXXX Dienstleistungen – geführt. |
| d) <i>ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mit eingeschätzt sind (Art und Umfang),</i> | Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| e) <i>ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,</i> | Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Allerdings konnte nicht die gesamte Konstruktion betrachtet werden. |
| f) <i>ob bauordnungsbehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</i> | Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 16.08.2013 (siehe Anhang 6) sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig. |

g) ob Baulasten bestehen.

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 19.08.2013 (siehe Anhang 6) sind die Grundstücke lfd. Nr. 5 des Grundbuches, Flurstück 682/320, und lfd. Nr. 6 des Grundbuches, Flurstück 321/3, mit einer Vereinigungsbaulast belastet. Das Grundstück lfd. Nr. 7 des Grundbuches, Flurstück 443/2, ist nicht im Baulastenverzeichnis enthalten.

2. Ergänzende Hinweise:

Ist auf dem Grundstück Zubehör vorhanden, das nicht mit bewertet worden ist?

Im Dachgeschoss ist eine Anbauküche vorhanden (Zeitwert rd. 400 €) die nicht mitbewertet worden ist. Ansonsten ist kein Zubehör vorhanden, dass nicht mit bewertet worden ist.

Liegt ein Energiepass vor?

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

3. Protokoll zum Ortstermin

Ortsbesichtigung: 11.09.2013

Anwesende:

Herr XXXXX XXXXX, Eigentümer

Frau Schneider, GIB mbH

Der Sachverständige Dr. C.-M. Kinzer

Örtliche Feststellungen:

Das Gebäude wurde von innen und außen besichtigt.

Der Fertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.