

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-24-036-1G-01

vom 30.07.2024

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

31224 Peine, Kuhläger 7



Gutachter/in: **Dr. Claus-Michael Kinzer**

Auftraggeber: **Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine**

Aktenzeichen: 07 K 11/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 210.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: **11.06.2024**

Beschreibung: **Ein- bis Zweifamilienhaus mit rd. 152 m² Wohnfläche
und rückwärtigem Anbau (Werkstatt und Stall).**

**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



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	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

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 Ein- bis Zweifamilienhaus
Kuhläger 7
31224 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 11/24) vom 13.05.2024 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 23.04.2024.

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Duttonstedt
- Grundbuch Blatt Nr.: 563

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Duttonstedt	5	391	Gebäude- und Freifläche, Kuhläger 7	703
Summe - lfd. Nr.					703

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:
Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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



1.5. Ortsbesichtigung 11.06.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 11.06.2024

1.7. Qualitätsstichtag 11.06.2024

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
- Denkmalschutz

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

Hinweis

Die öffentlich-rechtlichen Auskünfte wurden nicht erneut von den zuständigen Stellen abgefragt. Für die Wertaktualisierung wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt unverändert geblieben ist.

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Für die Wertaktualisierung wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht. Es konnte lediglich das Grundstück und das Gebäude von außen (nur straßenseitig) in Augenschein genommen werden und war hierbei begrenzt einsehbar.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 52.500 Einwohner)
Ortsteil	Duttenstedt (rd. 1.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Am südlichen Rand des Ortsteils Duttenstedt gelegen Die nähere Umgebung ist durch eine offene Wohnhausbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an der Straße „Kuhläger“ und wird über diese erschlossen. Die Bundesstraßen 444 und 65 sind ca. 6 km und die Bundesstraße 214 ist ca. 9 km entfernt. Die Autobahn 2 (Anschlussstelle Peine) ist ca. 3,5 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 5 Gehminuten entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Peine, ca. 6 km entfernt.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich sehr eingeschränkt im Ortsteil, ein erweitertes Angebot befindet sich in Peine
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Peine
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sowie ein Krankenhaus befinden sich in Peine.



Kindergarten/Schulen

Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil, sämtliche weiterführende Schulen befinden sich in Peine. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hildesheim, Braunschweig oder Hannover.

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 Stadt Peine vom 03.05.2022 ist für das Grundstück ein Flächennutzungsplan vorhanden.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (östlich Twieholzweg) im Ortsteil Duttenstedt.

Dieser gibt nachfolgende Festsetzungen vor:

- MD – Dorfgebiet
- GFZ 0,8
- II Vollgeschoss
- offene Bauweise

Die Auskunft der Stadt Peine vom 03.05.2022 wurde zum Stichtag online überprüft. Dabei wurden keine Veränderungen festgestellt.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 02.05.2022 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).

Laut Auskunft der Stadtentwässerung Peine vom 03.05.2022 fallen für das Grundstück derzeit keine Anschlusskosten an (Kanalbaukosten). Ferner sind keine Maßnahmen in den nächsten drei Jahren für das Grundstück vorgesehen bzw. geplant.

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 04.05.2022 ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Keine vorhanden, eigengenutzt



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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 04.05.2022 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 03.05.2022 keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 04.05.2022 sind für das Grundstück keine bauordnungs-behördlichen Verfahren anhängig.

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

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



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

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

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse 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 Zaun und Mauer

Bodenbefestigung Die Zufahrt zur Garage und der Hauseingang sind gepflastert.

Anpflanzungen Das Grundstück ist insgesamt eingegrünt und verwildert.

Einstellplätze Ein Einstellplatz in der Garage und ein eingeschränkter Stellplatz auf der Zufahrtsfläche.



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vollunterkellerten 2-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhaus (Gebäude 1) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Des Weiteren befinden sich eine Werkstatt (Gebäude 2), ein ehemaliger Stall (Gebäude 3), ein Hühnerstall und eine Garage (Gebäude 4) auf dem Grundstück.

5.2. Baubeschreibung Gebäude 1

Hinweis	Die Angaben der Baubeschreibung stammen aus dem Ursprungsgutachten vom 13.09.2022. Eine erneute Innenbesichtigung war nicht möglich, es wird unterstellt, dass der Zustand seit der letzten Besichtigung unverändert geblieben ist.
Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus
Baujahr	Unbekannt, geschätzt zwischen 1965 und 1970
Sanierung/ Modernisierung	Es ist nicht bekannt, wann zuletzt Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind.
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p><u>Erdgeschoss (EG):</u> 3 Zimmer, Küche, Badezimmer und Eingangsflur</p> <p><u>Obergeschoss (OG):</u> 3 Zimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum und Flur, 1 Zimmer befindet sich im Obergeschoss der Werkstatt und ist über das Wohnhaus begehbar.</p> <p>Die Zimmer im EG und OG sind nur über den gemeinschaftlichen Eingangsflur zugänglich. Eine Aufteilung in zwei autarke Wohnungen ist aufgrund der fehlenden Abgeschlossenheit nicht ohne Weiteres möglich.</p>
Wohnfläche	Rd. 152 m ² - gemäß Flächenermittlung siehe Anhang 3



Konstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	Vollkeller
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Verblender
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Über Keller Massivdecke, ansonsten Holzbalkendecken
Dach	Walmdach, Betondachsteine
Treppen	Zum Keller Stahl-Holz-Konstruktion, ansonsten Holztreppe

Ausstattung

Fußböden	Fliesen, Kunststoffbelag, Dielenboden, in 2 Zimmern ohne Belag; Bäder: Fliesen
Oberfläche Decke	Tapete oder Putz mit Anstrich bzw. in großen Teilen Holzvertäfelung, teilweise ohne Behandlung
Oberfläche Innenwand	Tapete oder Putz mit Anstrich, Holzvertäfelung, teilweise ohne Behandlung Bad mit Fliesen bzw. Holzverkleidung
Türen	Lasierte Holztüren
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzfenster mit zweifach-Verglasung sowie Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, veraltet
Sanitärinstallation	<u>Bäder in EG und OG</u> jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken; Fensterlüftung
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung, dezentrale Warmwasserbereitung

Besondere Bauteile

Balkon über Eingangsvorbau (Windfang)



5.3. Weitere bauliche Anlagen

Werkstatt (Gebäude 2)

- rückwärtig an das Wohnhaus angebaut
- 2-geschossige Mauerwerkskonstruktion, Walmdach
- EG als Werkstatt und OG ausgebaut mit einem Zimmer (ca. 14 m² Wohnfläche)

Stall (Gebäude 3)

- rückwärtig an die Werkstatt angebaut
- 1-geschossige Mauerwerkskonstruktion, Pultdach
- Lagerfläche

Garage (Gebäude 4)

- 1-geschossige Mauerwerkskonstruktion, Flachdach
- Metall-Rolltor
- 1 Pkw-Stellplatz

Hühnerstall

- einfache Holzkonstruktion mit Flachdach
- schlechter, baufälliger baulicher Zustand

5.4. Energieausweis

Wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt



5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Wohnhaus befindet sich nach äußerem Augenschein weiterhin in einem mäßigen baulichen Zustand.

Zum ursprünglichen Besichtigungszeitpunkt am 14.06.2022 waren nachfolgende Bauunterhaltungsarbeiten im Inneren erforderlich:

- Anbringen von Deckenbekleidungen im Flur EG
- Einbau einer Zugang- bzw. Innentür zum Bad EG
- Instandsetzen der Risse bzw. Austausch der Fliesen im Wohnzimmer im EG
- Verlegung von Fußbodenbelag in einem Zimmer im OG
- Ein weiteres Zimmer im OG befindet sich im Rohbau - hier muss Fußbodenbelag verlegt sowie Decken- und Wandbekleidung ausgeführt werden
- Im Bad im OG muss eine Dusche eingebaut werden, mit entsprechenden Fliesenarbeiten
- Anbringen von Fußbodenleisten im Wohnhaus
- Malerarbeiten

Es wird unterstellt, dass der innere Zustand des Bewertungsobjektes seit der letzten Objektbesichtigung unverändert ist.



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 **84.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **278.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **267.000 €**



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** in Höhe von **267.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen der Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine.

Anhand des vorläufigen Sachwertes unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

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

ist der Marktanpassungsfaktor bei 1,05 zu verorten.

Bei Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,05 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$267.000 \text{ €} \times 1,05 = 280.350 \text{ €, rd. } \mathbf{280.000 \text{ €}}$$



7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste **Sachwert** in Höhe von **280.000 €** entspricht einem Wert von **1.842 €/m² Wohnfläche**.

Laut den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses Niedersachsen für den Bereich Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Wohnfläche
- Grundstücksgröße
- Standardstufe
- Lage im Kreis

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 1.873 €/m² Wfl. ausgewiesen.

Aufgrund der anfallenden Bau- und Unterhaltungskosten liegt der ermittelte Vergleichsfaktor unterhalb des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors.

Der IVD-Nord Wohnpreisspiegel 2023 weist für Eigenheime (Bestandsobjekte) in der Stadt Peine folgenden Kaufpreis pro m² Wohnfläche aus :

- mittlerer Wohnwert (100 m²): 2.000 €/m² Wfl.

In der „Braunschweiger Grundstücksbörse“ werden nachfolgende Kaufpreise pro m² Wohnfläche für freistehende Eigenheime (150 m²) in Peine veröffentlicht:

- einfache Wohnlage: 1.000 €/m² Wfl. bis 1.333 €/m² Wfl.
- mittlere Wohnlage: 1.667 €/m² Wfl. bis 2.000 €/m² Wfl.

Im LBS Preisspiegel werden für die Stadt Peine nachfolgende Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Einfamilienhäuser mit rd. 120 m² Wohnfläche im Bestand veröffentlicht:

- 1.875 €/m² Wfl. bis 3.167 €/m² Wfl.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 278.000 €** (entspricht rd. 1.830 €/m² Wfl.) bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.6. im Gutachten aufgeführten Schäden wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - in Höhe von **25,0 %** vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

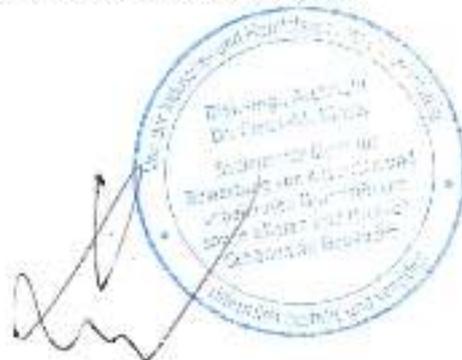
$$280.000 \text{ €} \times (100 \% - 25 \%) = \mathbf{210.000 \text{ €}}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

210.000 €

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 m ²	703	703	
Bodenrichtwert in €/m ²	120		
Erschließungskosten in €/m ²			
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ			
Sonstige Zu- und Abschläge			
Bodenpreisindex			
Angepasster BRW in €/m ²	120		
Bodenwertanteil rentierlich	84.360 €	84.360 €	84.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich			
Bodenwert gesamt			84.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

120 €/m² - baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.



A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Ermittlung des Rohertrages						
Geschoss Nutzungsart	EG/OG Wohnen	Stellplatz				Rohertrag/ Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	152					152
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m ² ; €/Stück	8,25	40,00				
Miete in €/Monat	1.254	40				1.294

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

In vergleichbaren Lagen in Peine wurden aktuelle Mieten für Wohnhäuser in einer Spanne von ca. 6,11 €/m² Wfl. bis 10,91 €/m² Wfl., i.M von 8,81 €/m² Wfl. recherchiert.

Wobei der konkrete Mietwert regelmäßig erheblich von dem Baujahr, der individuellen Ausstattung und der Wohnlage beeinflusst wird.

IVD-Preisspiegel:

Im IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 werden für Peine nachfolgende mittlere Nettokaltmieten für Bestandswohnungen bei der Wiedervermietung/Neuvermietung veröffentlicht:

Einfacher Wohnwert: 7,50 €/m² Wfl.

Mittlerer Wohnwert: 8,50 €/m² Wfl.

Guter Wohnwert: 10,00 €/m² Wfl.

Der vdp-Research hat für den Landkreis Peine nachfolgende mittlere Nettokaltmieten für Wohnungen in guter Lagekategorie, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, veröffentlicht:

einfache bis mittlere Ausstattung von 7,30 €/m² Wfl. bis 8,70 €/m² Wfl.

Marktberichte von Makler38 sowie der Grundstücksbörse Braunschweig:

Im Preisspiegel 2023 werden für Peine nachfolgende Nettokaltmieten für Wohnungen (mittlere Lage, 65 m² bis 85 m² Wohnfläche) veröffentlicht:

Erstbezug: 10,00 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl.

Bestand: 7,00 €/m² Wfl. bis 9,50 €/m² Wfl.

**Mietansatz:**

Aufgrund der tatsächlichen Objekt- und Lageeigenschaften sowie des vorhandenen Bau- und Instandhaltungszustaus wird eine Miete von 8,25 €/m² Wfl. als marktgerecht angesehen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine Liegenschaftszinssätze in einer Spannweite von 2,0 % bis 2,5 % ausgewiesen.

Der IVD veröffentlichte im Januar 2024 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser von 1,5 % bis 4,0 %.

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 unteren Bereich der Spannweite mit 2,5 % angesetzt.

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



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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.294 €	15.528 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
152 m ²	x	13,80 €/m ²	= 2.098 €	: 13,51%
1 Einstellpl.	x	104 €/Stück	= 104 €	: 0,67%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	351 €/Einh.	= 351 €	: 2,26%
1 Einstellpl.	x	46 €/Stück	= 46 €	: 0,30%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 18,74%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	15.528 €	x	18,74%	
		=	2.910 €	
= Jahresreinertrag				12.618 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				25 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				18,42
Bodenwert				84.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung	84.000 €	x	2,50%	
		=	2.100 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 10.518 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	10.518 €	x	18,42	193.742 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				84.000 €
Vorläufiger Ertragswert				277.742 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				278.000 €



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

Gebäude	1	2	3	4	Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Werkstatt	Stall	Garage	
Baujahr Umbau / Erweiterung	1970	1970	1970	1970	
Übliche GND in Jahren	70	70	40	60	
RND in Jahren	25	25	10	15	
Alter in Jahren	54	54	54	54	
Fiktives Alter in Jahren	45	45	30	45	
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	345	74	30	24	473
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	659	460	350	245	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)					
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,827	1,827	1,827	1,827	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	415.378	62.191	19.184	10.743	507.496
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,357	0,357	0,250	0,250	
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	148.290 €	22.202 €	4.796 €	2.686 €	177.974 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)					5.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag					182.974 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)				84.000 €
	unrentierlich				
Vorläufiger Sachwert insgesamt					266.974 €
Vorläufiger Sachwert gerundet					267.000 €

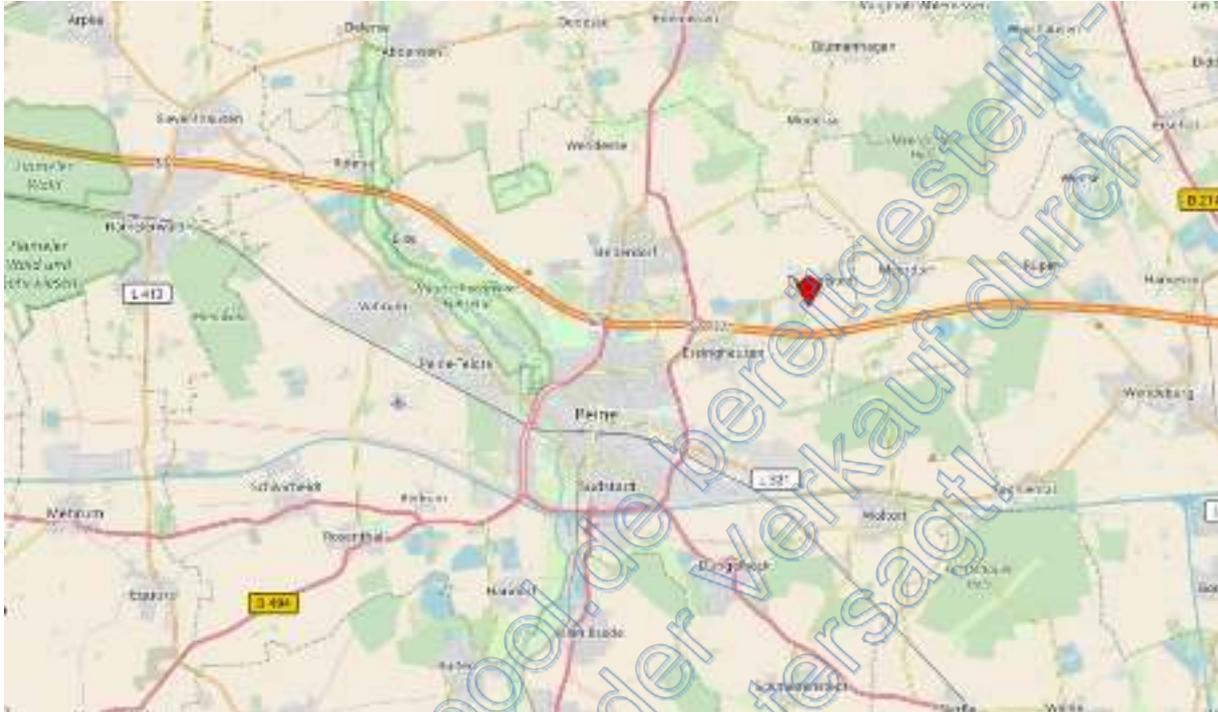
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

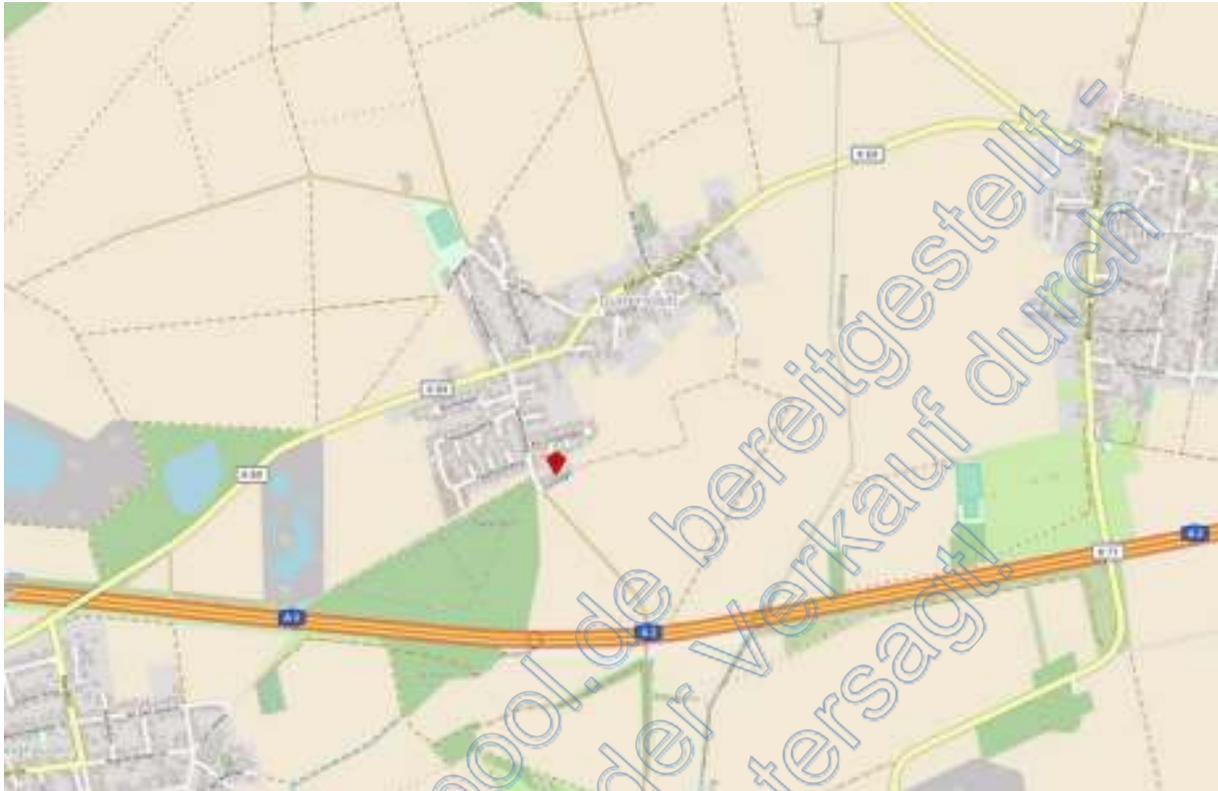
A 2.1 Kartenmaterial - Makrolage



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial Mikrolage



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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	
<u>Gebäude 1: Wohnhaus</u>						
Kellergeschoss		8,20	10,00	1,00	82,00	82,00
Erdgeschoss		8,20	10,00	1,00	82,00	
Windfang		2,10	3,60	1,00	7,56	90,00
Obergeschoss		8,20	10,00	1,00	82,00	
Windfang		2,10	4,30	1,00	9,03	91,00
Dachgeschoss		8,20	10,00	1,00	82,00	82,00
Summe Wohnhaus						345,00
<u>Gebäude 2: Werkstatt</u>						
Erdgeschoss		8,20	4,50	1,00	36,90	37,00
Obergeschoss		8,20	4,50	1,00	36,90	37,00
Summe Werkstatt						74,00
<u>Gebäude 3: ehemaliger Stall</u>						
		5,50	5,50	1,00	30,25	30,00
<u>Gebäude 4: Garage</u>						
		4,00	6,00	1,00	24,00	24,00
Summe Brutto-Grundfläche						473
Summe gerundet						473

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Flächenermittlung wurde aus dem Ursprungsgutachten übernommen. Dabei wurde die Bruttogrundfläche anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung des Erdgeschosses vom 05.08.1981 und 06.07.1992 ermittelt und anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert. Die Brutto-Grundfläche der weiteren Gebäude wurden anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.



A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss				
Wohnzimmer	3,65	3,64	1,00	13,29
	3,67	3,64	1,00	13,36
Durchgang	0,12	1,90	1,00	0,23
Esse -	0,30	0,50	1,00	-0,15
				26,73
Badezimmer	2,32	2,00	1,00	4,64
Küche	3,67	3,64	1,00	13,36
Esse -	0,40	0,40	1,00	-0,16
				13,20
Schlafzimmer	3,65	3,64	1,00	13,29
Flur	5,00	2,00	1,00	10,00
Treppe -	2,50	1,00	1,00	-2,50
				7,50
Windfang	1,86	3,12	1,00	5,80
Summe Erdgeschoss				71,16



Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Obergeschoss				
Wohnzimmer	3,65	3,64	1,00	13,29
	3,67	3,64	1,00	13,36
Durchgang	0,12	1,90	1,00	0,23
Esse -	0,30	0,50	1,00	-0,15
				26,73
Badezimmer	2,32	2,00	1,00	4,64
Küche	3,67	3,64	1,00	13,36
Esse -	0,40	0,40	1,00	-0,16
				13,20
Schlafzimmer	3,65	3,64	1,00	13,29
Flur	5,00	2,00	1,00	10,00
Treppe -	2,50	1,00	1,00	-2,50
				7,50
Balkon	1,86	3,12	0,25	1,45
Summe Obergeschoss				66,81
Werkstatt - Obergeschoss				
ausgebautes Zimmer (37 m ² x 0,75 = rd. 28 m ²)		28,00	0,50	14,00
Summe				151,97
Summe gerundet				152

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Flächenermittlung wurde aus dem Ursprungsgutachten übernommen. Dabei wurde die Wohnfläche anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen des Erdgeschosses vom 05.08.1981 und 06.07.1992 ermittelt und auf das Obergeschoss, welches den gleichen Grundriss aufweist, übertragen. Zusätzlich wurde das eine Zimmer im Obergeschoss der Werkstatt anhand von ausbauspezifischen Faktoren über die Geschossfläche ermittelt.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



straßenseitige Ansicht des
Wohnhauses



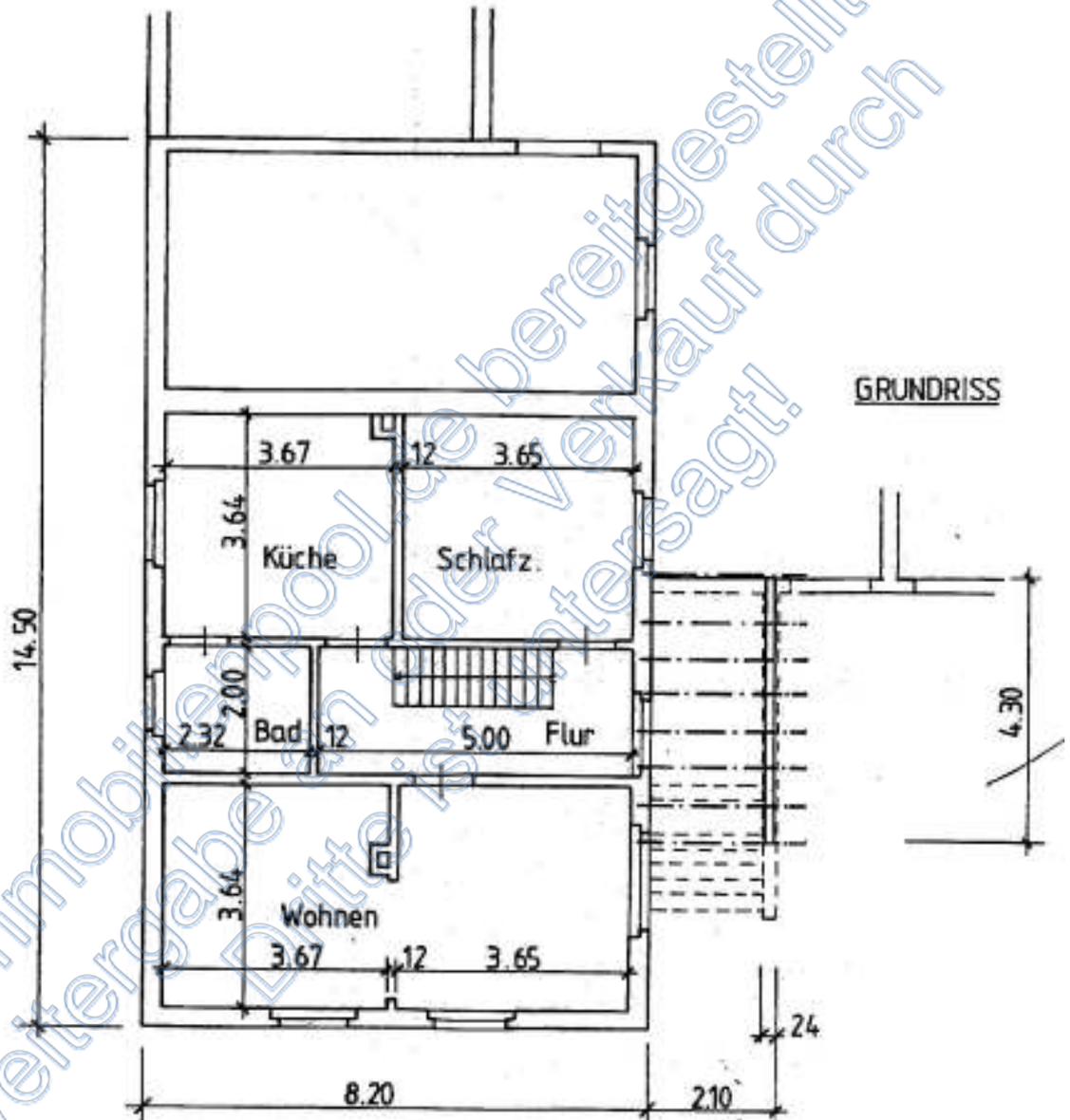
rückwärtige Ansicht des Wohn-
hauses mit Werkstattanbau und
Stall, sowie Hühnerstall



Hühnerstall

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

A 5 Bauzeichnungen



Dem Sachverständigen stand nur der Grundriss vom Erdgeschoss zur Verfügung.

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