

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!**

**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.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

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

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

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

GUTACHTEN

GW-23-084-1G-02

vom 02.11.2023

über den Verkehrswert (Marktwert)
(in Anlehnung an § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum:

Wohnung Nr. 45, DG, Mitte

in dem Gebäude

31226 Peine, Kommerzienrat-Meyer-Allee 85



Gutachter/in: Dipl.-Ing. Silvia Hein

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 7 K 14/23

Verkehrswert
(ohne Berücksichtigung
der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 85.000 €

Qualitätsstichtag /
Wertermittlungsstichtag: 23.10.2023

Beschreibung: **2-Zi.-Eigentumswohnung** mit rund 53 m² Wohnfläche
(Baujahr 1993) im Dachgeschoss eines
Mehrfamilienhauses mit insgesamt 46 Wohneinheiten

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	6
2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
2.1 Allgemeines	7
2.2 Verkehrsanbindung	7
2.3 Infrastruktur	8
3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	9
3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	9
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	9
3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	9
3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen	9
3.5 Sonstiges	9
3.6 WEG-Spezifische Besonderheiten	9
4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
4.1 Erschließungszustand	10
4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	10
4.3 Außenanlagen	10
5 BAUBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DES WOHNUNGSEIGENTUMS	11
5.1 Darstellung der Bebauung	11
5.2 Baubeschreibung	12
5.3 Zum Bewertungsgegenstand gehörend	14
5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	14
6 WERTERMITTLUNG	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)	16
6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	16
6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	16
6.5 Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	16
7 MARKTLAGE	17
8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	18
8.1 Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	18
8.2 Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	18
8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses	18
8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	19
8.5 Verkehrswert des Wohnungseigentums	20

ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial, Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Ermittlung der Wohnfläche
- Anhang 4 Fotodokumentation
- Anhang 5 Grundriss der Wohnung, Lage des Kellerraums und des Einstellplatzes
- Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

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

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

Typoskript: S. H.

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt Eigentumswohnung, Nr. 45, DG, Mitte
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85
31226 Peine

1.2 Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Schreiben des Amtsgerichtes Peine vom 18.08.2023 soll im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (Geschäftsnummer 7 K 14/23) gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.

1.4 Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 20.04.2023:
Amtsgericht: Peine Grundbuch von: Peine Blatt: 15876

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

171/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
Peine	9	67/30	Gebäude- und Freifläche, Kommerzienrat-Meyer-Allee	3.498
Summe				3.498

verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Aufteilungsplan Nr. 45; Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 15832 bis 15877 außer diesem) gehörenden Sondereigentumsrechte; Veräußerung außer an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter mit Zustimmung des Verwalters; gemäß Bewilligung vom 11.November 1993 unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 15831 am 08.12.1993.

Rechte und Lasten –

Abteilung II

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 20.04.2023 sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfremd, d. h. ohne Berücksichtigung eventuell nach dem Grundbuchabruf erfolgter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5 Ortsbesichtigung 23.10.2023

1.6 Wertermittlungsstichtag 23.10.2023

1.7 Qualitätsstichtag 23.10.2023

1.8 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung (UR Nr. 232/1993 des Notars vom 11. November 1993)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und mündliche
Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Energieausweis
- Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 2021, 2022 und 2023
- eventuell geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen
- ggf. Rückständen im Hausgeldkonto

Weiterhin wurden Auskünfte vom Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Aufmaß

1.9 Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe, Altlasten etc. vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft.

Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren sind im **Anhang 6** abgelegt.

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

2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1 Allgemeines

Land	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 52.300 Einwohner) ¹
Stadtteil	Südstadt (rd. 7.500 Einwohner) ¹
Strukturdaten	Zentralörtliche Bedeutung: Mittelzentrum Prognose Einwohnerentwicklung für die Stadt Peine 2012 bis 2030: -4,4 % ² Kaufkraftkennziffer Landkreis Peine 2023: 96,7 (D = 100) ³ Arbeitslosenquote Landkreis Peine: 5,7 % (09/2023) ⁴
Lage / Umgebung	Ein Auszug aus dem Regional- und dem Stadtplan ist im Anhang 2.1 abgelegt. Das Grundstück mit dem Gebäude, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, liegt am südlichen Stadtrand in der multikulturell geprägten Südstadt, innerhalb eines durchgrünten Wohngebietes mit viel Luft und Licht. Die Entfernung zum Zentrum von Peine beträgt ca. 2 km. Das Umfeld ist geprägt durch Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

2.2 Verkehrsanbindung

Überörtliche Anbindung	Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die durch Peine verlaufenden Bundesstraßen B 65 (Entfernung ca. 650 m) und B 444 (Entfernung 1,5 km). Die Autobahn A 2 ist ca. 4 km entfernt.
ÖPNV-Anbindung	Die nächste Stadtbushaltestelle ist ca. 2 Gehminuten entfernt. Die Entfernung zum ZOB und dem Regionalbahnhof Peine beträgt ca. 2,5 km.

¹ Quelle: www.peine.de, Stand 30.09.2023

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: www.mb-research.de

⁴ Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

Über den Regionalbahnhof Peine bestehen direkte Regional-Express-Verbindungen zu den ICE-Bahnhöfen Hannover und Braunschweig.

- Straßennetz** Das zu bewertende Eckgrundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen.
- Hierbei handelt es sich um fertig ausgebaute, mit Asphalt befestigte Wohngebietsstraßen, die beidseitig über Bürgersteige verfügen.
- Parkplatzsituation** Im öffentlichen Verkehrsraum sind straßenbegleitend Einstellplatzbuchten angelegt.

2.3 Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Der nächste Discountmarkt ist ca. 400 m entfernt. Weitere SB- und Discountmärkte befinden sich in einem Entfernungsradius von 1 km bis 1,5 km.

Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs

Befinden sich insbesondere in der Innenstadt von Peine in einer Entfernung von ca. 2 km.

Medizinische Versorgung

Ärzte und Apotheken sind im Stadtteil vorhanden. Das Klinikum Peine ist fußläufig in ca. 1,2 km zu erreichen.

Arbeitsplätze

Befinden sich in Peine bzw. in einem Entfernungsradius von bis zu 40 km.

Kindergarten/Schulen

Kindertagesstätten und Grundschule sind im Stadtteil in fußläufiger Entfernung vorhanden. Weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich im Stadtgebiet von Peine.

Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig, Hannover und Hildesheim.

Freizeit-/Kulturangebot

Peine verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot mit verschiedenen Sporteinrichtungen.

Das Kulturangebot ist durch Gastspieltheater, Museen, Galerien etc. geprägt.

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 Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 08.09.2023 sind ein F-Plan (Wohnbaufläche) und der B-Plan 118/1. Änderung bzw. 119/3. Änderung mit folgenden Festsetzungen vorhanden:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl: III
- Abweichende Bauweise (Hausgruppen mit einer Länge von 50 m zulässig)
- GFZ = 1,0, GRZ = 0,4
- Baugrenzen, Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder -stellplätze

3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 08.09.2023 und der Stadtentwässerung Peine vom 13.09.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte	Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens
Baulasten	Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 12.09.2023 ist das Flurstück weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Keine

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

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

3.6 WEG-Spezifische Besonderheiten

Aus den vorliegenden WEG-Protokollen gehen keine wertbeeinflussenden Sachverhalte hervor.

4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1 Erschließungszustand

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist im **Anhang 2.2** abgelegt.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es bestehen Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsanschlüsse von der öffentlichen Straße aus.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

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

Bodenbeschaffenheit Ebener, teilweise abgeöschter 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 05.09.2023 sind für das Grundstück nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar.

4.3 Außenanlagen

Einriedung Das Grundstück ist nur rückwärtig durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

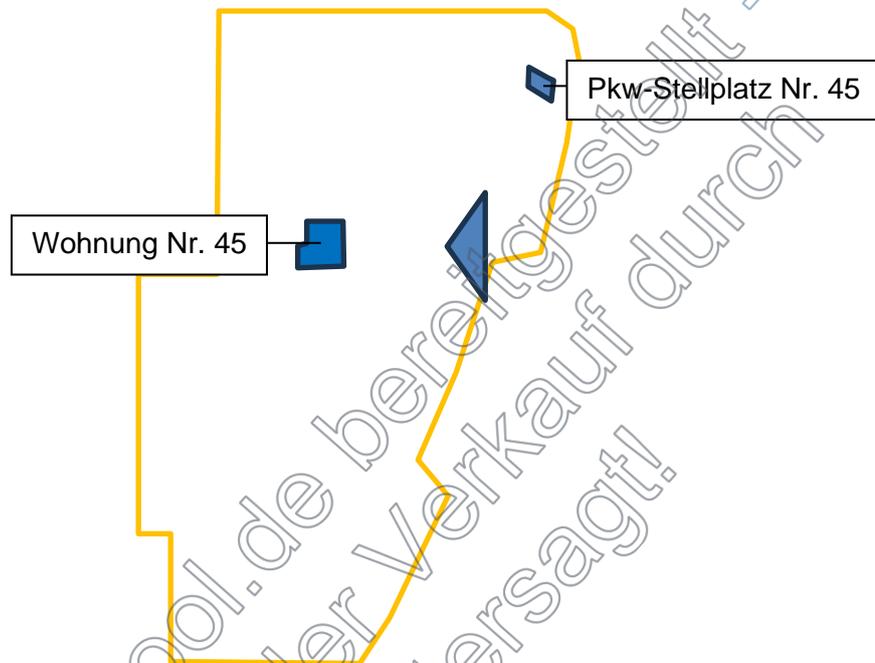
Bodenbefestigung Die Parkfläche ist mit Pflaster, die Wege mit Betonplatten befestigt.

Anpflanzungen/ Sonstiges Das Grundstück ist mit Rasen und diversen Strauchbewuchs eingegrünt. Ein Mülltonnenstandplatz ist angelegt.

Einstellplätze Zum Wohnungseigentum gehört ein Stellplatz auf der Parkfläche auf dem Grundstück, siehe hierzu **Anhang 5.3**.

5 BAUBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DES WOHNUNGSEIGENTUMS

5.1 Darstellung der Bebauung



Der vollständige Lageplan ist im **Anhang 2.2** abgelegt.

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Keller- bzw. Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus 3 Gebäudeteilen (Kommerzienrat-Meyer-Allee 81, 83 und 85) bebaut. In dem Wohnkomplex befinden sich insgesamt 46 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 45 befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudeteils Kommerzienrat-Meyer-Allee 85. Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 45 zugeordnet. Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 45.

Der Grundriss der Wohnung, die Lage des Kellerraumes und des Pkw-Stellplatzes sind im **Anhang 5** dargestellt.

Grundlage der nachfolgenden Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten und beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte.

Hierbei wird die offensichtliche Ausstattung beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

5.2 Baubeschreibung

Objektart Eigentumswohnung

Baujahr 1993

Grundrisskonzeption Der Grundriss ist im **Anhang 5** abgelegt.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur und kleinem Balkon.

Wohnfläche⁵: 53 m²

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 45.

5.2.1 Rohbaukonstruktion/Gemeinschaftseigentum

Fundamente Betonsohle

Keller Massivkeller mit Betonfußboden mit Versiegelung

Im Keller- bzw. Untergeschoss befindet sich neben den Mieterkellern und einer Wohnung der Raum mit den Gasuhren. Innerhalb des Gebäudes stehen ansonsten keine Räume für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Außenbereich des rückwärtigen Kellerausgangs befindet sich eine überdachte Fläche zum Abstellen von Fahrrädern.

Außenwände Mauerwerk mit Kerndämmung

Fassade Verblendmauerwerk

Innenwände Mauerwerk (Blähton)

Decken Stahlbetondecken

Treppenhaus/Türen Stahlbetontreppen mit Steinstufenbelag,
Hauseingangstürelement mit Briefkastenanlage,
Kelleraußentür in Alu mit Glaseinlage

Dach Satteldach mit Frankfurter Pfannendeckung

⁵ Die hier angegebene Wohnfläche von 53 m² wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Die Grundfläche des Balkons wurde dabei zu ½ angerechnet. Die Ermittlung ist im **Anhang 3** abgelegt. In der vorliegenden Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 53,7 m² angegeben.

Sonstige Ausrüstung/
besondere Bauteile Aufzug
Balkone

5.2.2 Ausbau der Wohnung

Fußböden Im Flur und in den Zimmern Laminat, im Bad Vinyl-Belag, in der Küche und im Abstellraum ursprünglicher Fliesenbelag

Oberfläche Decke Im Wohnzimmer, in der Küche, im Flur und im Bad Paneel-Unterdecke mit integrierter Beleuchtung, ansonsten Raufasertapete bzw. Anstrich

Oberfläche Innenwand Im Flur Dekorputz, in der Küche ursprünglicher Wandfliesensiegel im Arbeitsbereich, im Bad ursprüngliche, raumhohe Wandverfliesung, welche überstrichen worden ist, im Duschbereich Kunststoff-Plattenverkleidung, im Bereich des Waschbeckens und des WCs gespachtelte Fläche mit Anstrich, ansonsten Tapete, Raufasertapete mit Anstrich bzw. Putz und Anstrich

Türen Ursprüngliche Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff mit Spion, erneuerte, oberflächenfertige Innentüren zum Bad und Abstellraum, Ganzglastür zum Schlafzimmer, ursprüngliche Holzwerkstofftür mit Glaseinlage zum Wohnzimmer

Fenster Ursprüngliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenstertür zum Balkon

5.2.3 Technische Ausrüstung der Wohnung

Elektroinstallation Ursprüngliche Unter-Putz-Elektroinstallation, neuere Steckdosen- und Schalterelemente im Bad, Wechselsprechanlage

Sanitärinstallation	<p>Ein ca. 2016 teilmodernisiertes Bad mit bodennaher Eckdusche mit Glas-Duschabtrennung, Waschbecken und wandhängendem WC,</p> <p>Küchenanschlüsse,</p> <p>Waschmaschinenanschluss im Abstellraum</p>
Heizungsinstallation	<p>Gasetagenheizung,</p> <p>erneuerte Gastherme (ca. 2021) mit Warmwasser fürs Bad,</p> <p>Handtuchheizkörper im Bad,</p> <p>ansonsten ursprüngliche Plattenheizkörper,</p> <p>Warmwasser für die Küche über Untertischgerät</p>
5.2.4 Besondere Bauteile	<p>Ein Balkon mit Holzfliesenbelag und Metallgeländer</p>
5.3 Zum Bewertungsgegenstand gehörend	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum Nr. 45 • Sondernutzungsrecht an dem markierten und mit Pflaster befestigten Pkw-Einstellplatz Nr. 45
5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	
Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag	<p>Gebäude, allgemein zugängliche Bereiche und Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlich unterhaltenen und dem Niveau des Objektes entsprechenden Zustand.</p> <p>Gemäß Mitteilung der Hausverwaltung vom 25.10.2023 sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums in nächster Zeit keine Sanierungen und keine Sonderumlagen geplant. Eine ausreichende Reparaturrücklage soll angespart sein.</p> <p>Die energetischen Eigenschaften sind baujahrestypisch. Der vorliegende Energieausweis weist einen Energiebedarf von 143,5 kWh/(m²a) aus, das entspricht der Klasse E (durchschnittlicher Wohngebäudebestand).</p>

In der Wohnung sind über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehende Renovierungs- und Reinigungsmaßnahmen an Wand- und Fußbodenoberflächen erforderlich.

Laminatbelag und Fußleisten sind teilweise schadhaft.

Insbesondere Fenster, Innentüren sowie Schalter- und Steckdosenelemente weisen Vergilbungen (vermutlich durch Nikotin) auf.

Ferner sind Maßnahmen an der Wohnungseingangstür, der Balkontür und dem Balkonbelag erforderlich.

Gemäß Mitteilung der Hausverwaltung vom 25.10.2023 sollen für die betreffende Wohnung keine Rückstände beim Hausgeldkonto vorliegen.

Grundrisskonzeption
und Wirtschaftlichkeit

Die Grundrisslösung der Wohnung ist üblich und funktional. Einschränkungen bestehen im Schlafzimmer aufgrund vorhandener Dachschräge mit geringer Dachneigung.

Es ist nur ein kleiner Balkon vorhanden.

Bad und Abstellraum sind innenliegend und nicht belichtet.

Wohn- und Schlafzimmer sowie Balkon weisen nach Westen.

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

6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.1** beträgt der anteilige Bodenwert **7.800 €**

6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.2** beträgt
der vorläufige Ertragswert

für die Wohnung mit Stellplatz **91.300 €**

6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Ein Sachwert wird nicht ermittelt, da er von der Sache her ungeeignet ist, ein Wohnungseigentum zu bewerten.

6.5 Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.3** beträgt
der vorläufige Vergleichswert

für die Wohnung mit Stellplatz **90.400 €**

7 MARKTLAGE

Nach Jahrzehnten des Anstiegs der Immobilienpreise für Wohnimmobilien sind diese ab dem Halbjahr 2022 erstmals wieder zurückgegangen.

Der niedersächsische Immobilienpreisindex - NIPIX - weist für gebrauchte Eigentumswohnungen sowohl für das Land Niedersachsen als auch für die Region Hannover - Braunschweig - Wolfsburg, der quartalsweise fortgeschrieben wird, ab dem 3. Quartal 2022 einen deutlich negativen Trend auf.

Ausschlaggebend dürften die gestiegenen Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation sein.

Nach dem Preisrutsch gibt es Anzeichen dafür, dass sich die negative Entwicklung abschwächt bzw. dass sich die Preise auf niedrigerem Niveau wieder stabilisieren.

Es ist davon auszugehen, dass eine Nachfrage nach derartigen Eigentumswohnungen gegeben ist.

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

8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab. Transaktionen von Eigentumswohnungen finden in erster Linie unter Zugrundelegung von Preise je m² Wohnfläche statt.

Der Verkehrswert wird daher unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zur Plausibilisierung des Vergleichswertes wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen.

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

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

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

8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses

Der aus der vorliegenden Auskunft aus der Kaufpreissammlung abgeleitete vorläufige mittlere Vergleichswert – siehe hierzu im **Anhang 1 A 1.3** - für die Wohnung beträgt **1.534 €/m² Wohnfläche** bzw. unter Berücksichtigung der besonderen Ausstattungsmerkmale **1.611 €/m² Wohnfläche**.

Gemäß den Darstellungen auf der Internetseite der Gutachterausschüsse in Niedersachsen⁶ lässt sich für den Kaufzeitpunkt 01.07.2022 für eine typische Eigentums-

⁶ https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen/2023_vg_etw_bswobpe

wohnung (Wiederverkauf, Baujahr 1993, Bodenrichtwert 130 €/m²) in Abhängigkeit von der Wohnfläche ein durchschnittlicher Vergleichsfaktor von 1.995 €/m² ablesen.

Hierbei handelt es sich jedoch um Auswertungen zurückliegender Daten (Kaufzeitpunkt 01.07.2022).

Nach der vom Gutachterausschuss monatsweise fortgeschriebenen Indexreihe für Eigentumswohnungen⁷ ist ein Faktor von 0,86 anzuwenden.

Darüber hinaus handelt es sich hierbei um einen Durchschnittswert. Die Größe der Wohnanlage wird mit einem Faktor von 0,9 gewürdigt.

Somit ergibt sich ein Vergleichsfaktor von:

$$1.995 \text{ €/m}^2 \times 0,86 \times 0,9 = 1.544 \text{ €/m}^2,$$

der das Ergebnis im **Anhang 1 A 1.3** stützt.

Darüber hinaus wird der ermittelte vorläufige Vergleichswert für die Wohnung mit Einstellplatz i. H. von 90.400 € durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 91.300 €** bestätigt.

8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es sind vom Üblichen abweichende Merkmale, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, zu berücksichtigen.

Hierzu zählt der vorhandene Instandhaltungsstau für den ein marktgerechter Abschlag in Höhe von 100 €/m² Wohnfläche als angemessen erachtet wird. Dieser Wertabschlag basiert auf den zum Stichtag 23.10.2023 ersichtlichen renovierungsbedürftigen Zustand und den Angaben im Ortstermin.

Es handelt sich nicht um Kosten im Ergebnis einer Baukalkulation, sondern um einen Wertabschlag. Die Höhe des Wertabschlages ist davon abhängig, in welchem Ausmaß der - gegenüber einer durchschnittlich unterhaltenen Immobilien - abweichende Zustand des Bewertungsobjektes, den Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beeinflusst. Die tatsächlichen Kosten können darüber liegen.

Somit ergibt sich ein Wert von:

$$90.400 \text{ €} - (53 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 100 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}) = 85.100 \text{ €}$$

⁷ <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/indexreihen/nipixmonat/>

8.5 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der Verkehrswert wird in Höhe des gerundeten Wertes gesehen:

85.000 €.

In Worten: Fünfundachtzigtausend Euro

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



Dipl.-Ing. S. Hein
Architektin
Beratende Ingenieurin

Nachfolgend Anhänge

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

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	3.498				3.498	
Bodenrichtwert in €/m ²	130					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	130					
Bodenwertanteil rentierlich	454.740 €				454.740 €	455.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						455.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	171 / 10.000 von	455.000 € =			7.781 €	7.800 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						7.800 €

Erläuterungen zur Tabelle

Bodenrichtwert

130 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Wohnbaufläche, offene Bauweise, Geschosszahl I, Stichtag 01.01.2023

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt. Anpassungen aufgrund der abweichenden Geschosszahl und Bauweise werden nach Abgleich der Lage mit den übrigen für das Stadtgebiet Peine ausgewiesenen Bodenrichtwerten für Wohnbaufläche nicht für erforderlich erachtet.

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

Jahresrohertrag				
Berechnung:	53 m ²	x	7,00 €/m ²	= 371,00 €
	1 Estpl.	x	10,00 €	= 10,00 €
			12 Monate	x 381,00 €
				4.572 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
	53 m ²	x	13,51 €/m ²	= 716 € : 15,66%
	1 Einstellpl.	x	102 €/Stück	= 102 € : 2,23%
Verwaltungskosten:				
	1 Einheit	x	411 €/Einh.	= 411 € : 8,99%
	1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	= 45 € : 0,98%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 29,86%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:			4.572 €	x 29,86%
				= 1.365 €
= Jahresreinertrag				3.207 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				40 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				27,36
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)				7.800 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	7.800 €	x	2,00%	
		=	156 €	
	Reinertrag der baulichen Anlagen			= 3.051 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	3.051 €	x	27,36	83.475 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von				7.800 €
Vorläufiger Ertragswert				91.275 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				91.300 €

Erläuterungen zur Tabelle

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Stadt bzw. den Landkreis Peine für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für die Stadt Braunschweig ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,7%, für die Stadt Wolfsburg von 1,8% und für die benachbarte Region Hannover von 0,9% (Datenbasis 01.01.2023, veröffentlicht Februar 2023) veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Peine ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (mittlerer BRW 110 €/m², RND 40 Jahre) von 2,4% ausgewertet worden. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage und unter Würdigung der Größe des Objektes. Eigene aktuelle Beobachtungen des regionalen Immobilienmarktes stützen den Bewertungsansatz.

Vergleichsmieten

Recherche derzeit veröffentlichter
Angebotsmieten, eigene
Datensammlung

Wohnungen < 65 m² Wohnfläche, in vergleichbarer Lage und
Ausstattung: In einer Spanne von 6,30 €/m² bis 8,10 €/m²

IVD Nord-Immobilienpreisspiegel
2022

Peine (3-Zi. in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung,
Bestand):
Einfacher Wohnwert: 6,50 €/m², mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m²,
guter Wohnwert: 7,50 €/m²

Mietspiegel

Der Mietspiegel 2017/2018, der bis zum 30.04.21 verlängert
worden war, wurde nicht fortgeschrieben.

Grundstücksmarktbericht

Keine Angaben für den Landkreis Peine

Grundstücksbörse Braunschweig
(Wirtschaft 03/2023)

Mietwohnungen in Peine, mittlere Wohnlage, Standard, 65 m² -
85 m² Wohnfläche:
Vermietung aus Bestand: 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Ist-Miete

Wohnung und Einstellplatz sind zum Stichtag nicht vermietet.

Mietansatz

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer. Diese korrespondieren mit dem veröffentlichten und recherchierten oben dargestellten Mietniveau.

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

1.3.1 Allgemeines / Datengrundlage

Im Zuge der Bewertung hat der unterzeichnende Sachverständige Vergleichsauskünfte aus der Kaufpreissammlung eingeholt.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung umfasst 12 Vergleichsobjekte, die nach den Suchkriterien:

- Wiederverkaufte Eigentumswohnungen
- Kaufzeitpunkt zwischen 2020 und 2023
- Wohnfläche zwischen 45 m² und 75 m²
- Gebäudeart Mehrfamilienhaus
- Baujahre 1985 bis 2000
- Bodenrichtwert 100 €/m² bis 160 €/m²
- Lage im Gebäude: OG, DG

vom Gutachterausschuss bereitgestellt wurden.

Die Vergleichsobjekte weisen folgende Merkmale auf:

- Wiederverkauf
- Kaufzeitpunkt 01.2020 bis 04.2024
- Wohnfläche zwischen 48 m² und 75 m²
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 46 Wohneinheiten
- Baujahre 1989 bis 1999
- Lage in Peine, Wendeburg, Lengede und Vechelde mit Bodenrichtwerten von 105 €/m² bis 160 €/m²
- Standardstufe 2,5 bis 3,5
- Mit und ohne Garage bzw. Stellplatz
- Miteigentumsanteile zwischen 171/10.000 und 2.170/10.000
- Lage im DG

Für die weitere Betrachtung wurden Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 5 und weniger Wohneinheiten sowie ein Objekt in Vechelde mit einem Bodenrichtwert von 160 €/m² aussortiert.

Die verbleibenden 9 Kauffälle stellen sich wie folgt dar:

Gemeinde	BRW €/m ²	Größe in m ²	MEA	Standard- stufe	Kauf- zeitpunkt	Baujahr	Garage	Stellplatz	Kaufpreis in €	Kaufpreis €/m ²
Peine	115	70	767	3,0	01.2020	1995			103.300	1.476
Wendeburg	125	75	532	3,5	01.2020	1995		x	130.000	1.733
Lengede	120	55	449	2,5	02.2020	1994	x		104.000	1.891
Vechede	150	63	640	3,0	10.2020	1998	x		130.000	2.063
Peine	120	48	171	2,5	02.2021	1993			58.000	1.208
Peine	115	71	1272		05.2021	1998	x		130.000	1.831
Peine	120	70	801	2,5	06.2021	1994	x		127.500	1.821
Peine	115	69	1500	2,5	02.2022	1991			155.000	2.246
Peine	115	67	1567		04.2023	1989	x		123.000	1.836
Mittelwert	122	65	855	2,8		1994				1.789

Diese werden für die Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen.

1.3.2 Anpassung der Vergleichskauffälle

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden – soweit erforderlich – an die Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt angepasst:

- Bereinigung des Vergleichspreises um den Wertanteil für im Preis enthaltene Garagen bzw. Stellplätze
- Anpassung bei abweichenden Lagemerkmalen anhand vom Gutachterausschuss veröffentlichter Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors vom Bodenrichtwert⁸
- Anpassung bei abweichender Wohnfläche anhand vom Gutachterausschuss veröffentlichter Korrekturfaktoren⁶
- Anpassung bei abweichendem Baujahr anhand vom Gutachterausschuss veröffentlichter Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors vom Baujahr⁶
- Anpassung bezüglich des Miteigentumsanteils (Anzahl der Wohnungen im Gebäude) anhand vom Gutachterausschuss veröffentlichter Korrekturfaktoren⁹

⁸ https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen/2023_vg_etw_bswobpe

⁹ Für den Landkreis Peine sind keine Abhängigkeiten ausgewertet worden. Es wird auf Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für den benachbarten Landkreis Celle zurückgegriffen

- Anpassung bei abweichender Ausstattung anhand vom Gutachterausschuss veröffentlichter Korrekturfaktoren¹⁰
- Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mittels Indexreihen¹¹

1.3.3 Ableitung des Vergleichswertes

Die statistische Auswertung ergab bei einem unteren Grenzwert von 1.385 €/m² und einem oberen Grenzwert von 1.683 €/m² einen mittleren Vergleichswert für die Wohnung in Höhe von **1.534 €/m² Wohnfläche**.

Folgende Ausstattungsmerkmale sind noch gesondert zu berücksichtigen:

- Die Wohnung verfügt über einen Dachbalkon.
- Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.
- Der Wohnung ist ein Einstellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

Diese Umstände werden insgesamt mit einem Zuschlag von 5 % gewürdigt:

$$1.534 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,05 = 1.611 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert für die Wohnung Nr. 45 von:

$$53 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 1.611 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 85.383 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{85.400 \text{ €}}$$

Vergleichspreise für Pkw-Stellplätze liegen zwischen 4.000 € und 5.000 €

Der vorläufige Vergleichswert für den befestigten und markierten Einstellplatz

Nr. 45 wird gesehen i. H. von: **5.000 €**

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert

für die **Wohnung mit Einstellplatz** von: **90.400 €**

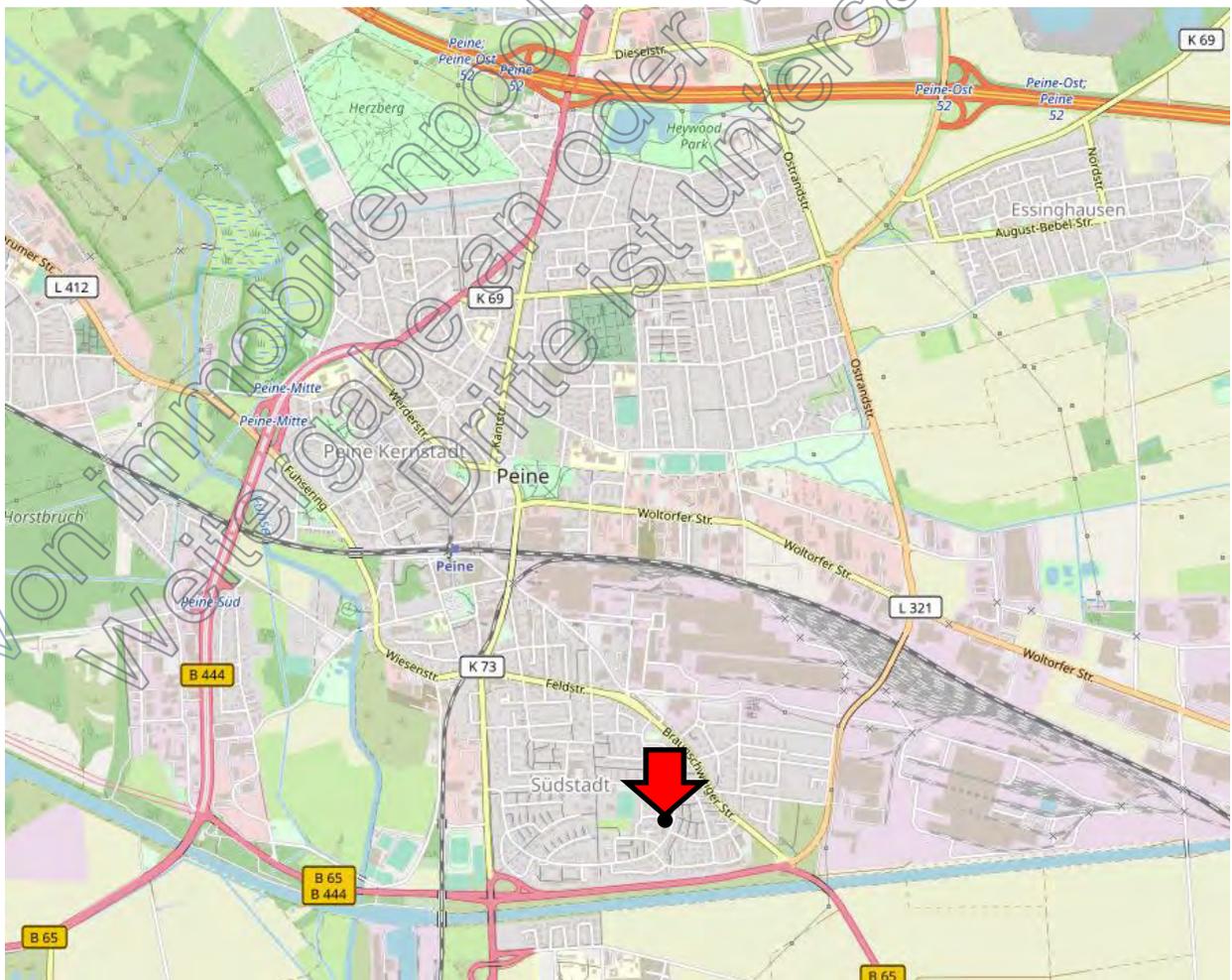
¹⁰ Für den Landkreis Peine sind keine Abhängigkeiten ausgewertet worden. Es wird auf Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für die benachbarte Region Hannover zurückgegriffen

¹¹ <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/indexreihen/nipixmonat/>

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

A 2 Kartenmaterial, Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial



OpenStreetMap
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Wohnung Nr. 45					
Wohnzimmer mit Küche		3,70	3,88	1,00	14,36
		3,30	2,56	1,00	8,45
		1,14	1,14	0,50	0,65
Zimmer		5,02	3,27	1,00	16,42
./ Dachschräge unter Höhe von 1,50 m	-	1,57	1,40	1,00	-2,20
	-	1,17	1,17	0,50	-0,68
Bad		2,99	2,22	1,00	6,64
		0,60	0,99	1,00	-0,59
		0,93	0,93	0,50	-0,43
Flur		3,47	1,30	1,00	4,51
		2,16	1,08	0,50	1,17
		0,86	0,86	0,50	0,37
Abstellraum		1,25	2,56	1,00	3,20
Balkon		1,50	1,35	0,50	1,01
Summe					52,88
Summe gerundet					53

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

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

A 4 Fotodokumentation

Straßenansicht von Osten
(Eingang Kommerzienrat-
Meyer-Allee 85)



Straßenansicht von Nordosten
(Eingang Kommerzienrat-
Meyer-Allee 85)



Straßenansicht von Nordosten
(Kommerzienrat-Meyer-Allee
81 - 85)



Straßenansicht von Südosten
Kommerzienrat-Meyer-Allee
81 - 85



Nordgiebel
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85



Südgiebel
Kommerzienrat-Meyer-Allee 81



Ansicht von Nordwesten
Kommerzienrat-Meyer-Allee
81 - 85



Rückansicht von Westen
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85



Rückansicht von Westen
Wohnung Nr. 45
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85





Rückansicht von Nordwesten
Kommerzienrat-Meyer-Allee
81 - 85



Eingangsbereich
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85



Kellerausgang
Kommerzienrat-Meyer-Allee 85



Rückwärtige Freifläche



Zur Wohnung gehörenden
Stellplatz Nr. 45

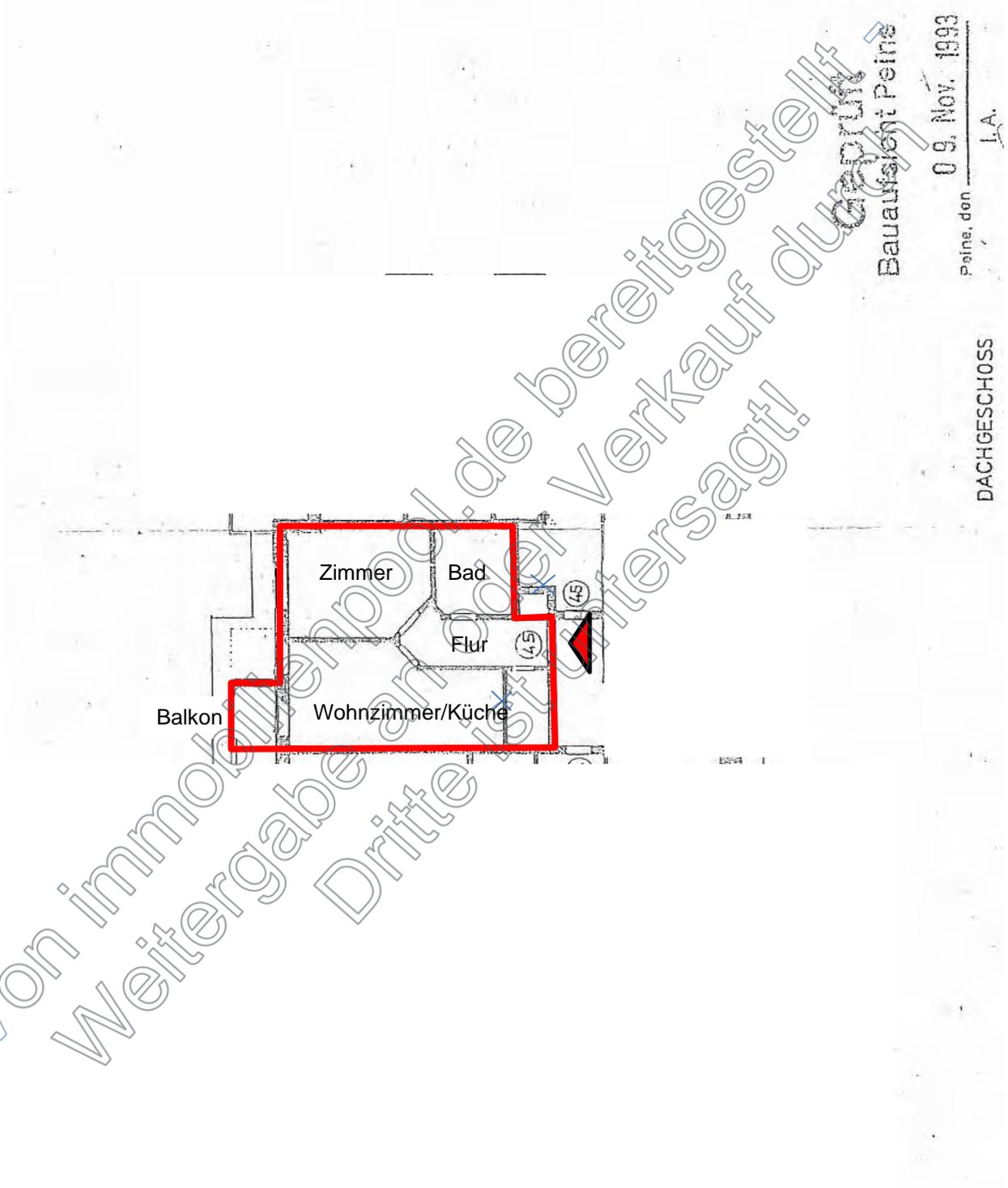


Ansicht Parkfläche auf dem
Grundstück

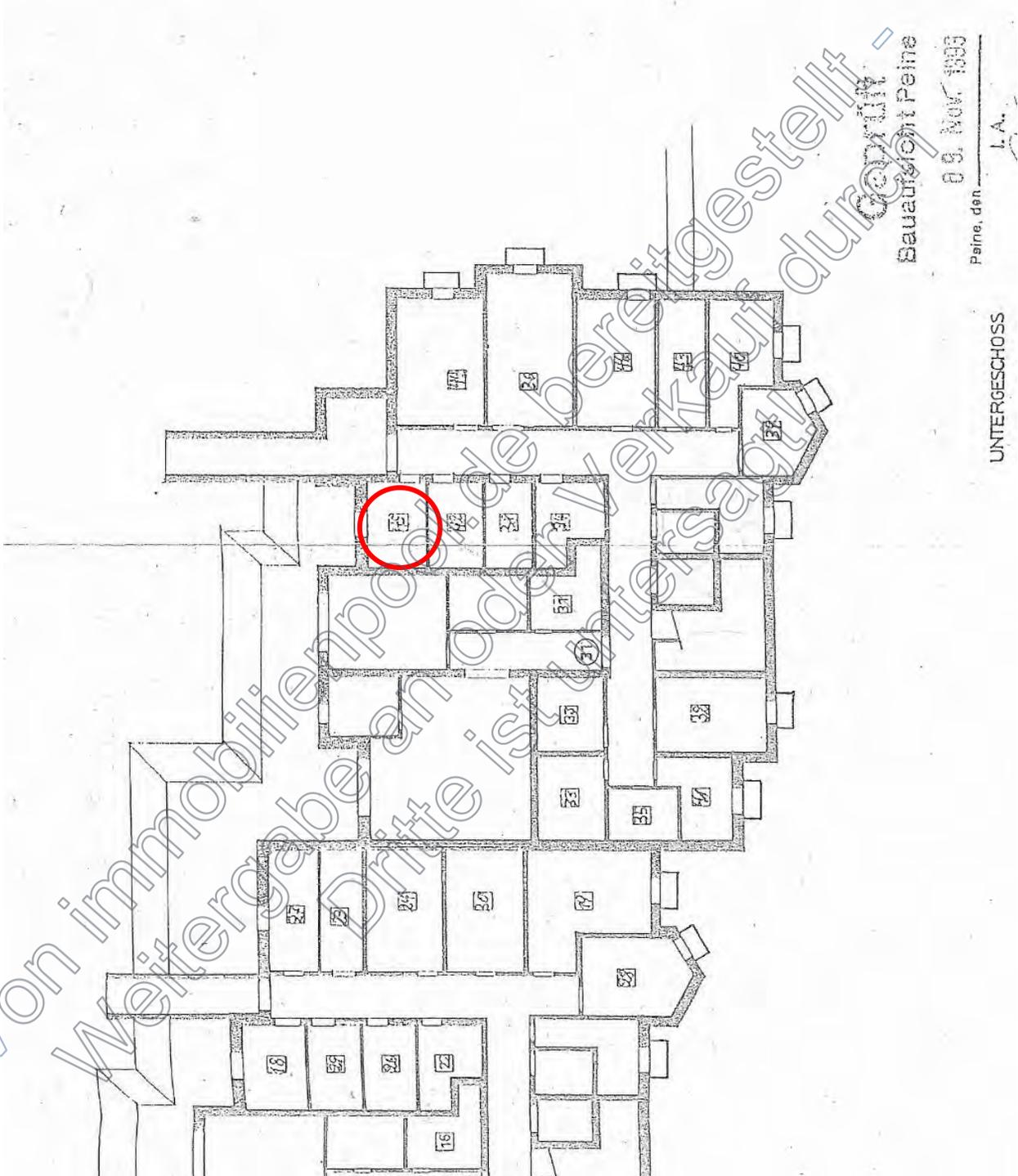
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 5 Grundriss der Wohnung, Lage des Kellerraums und des Einstellplatzes

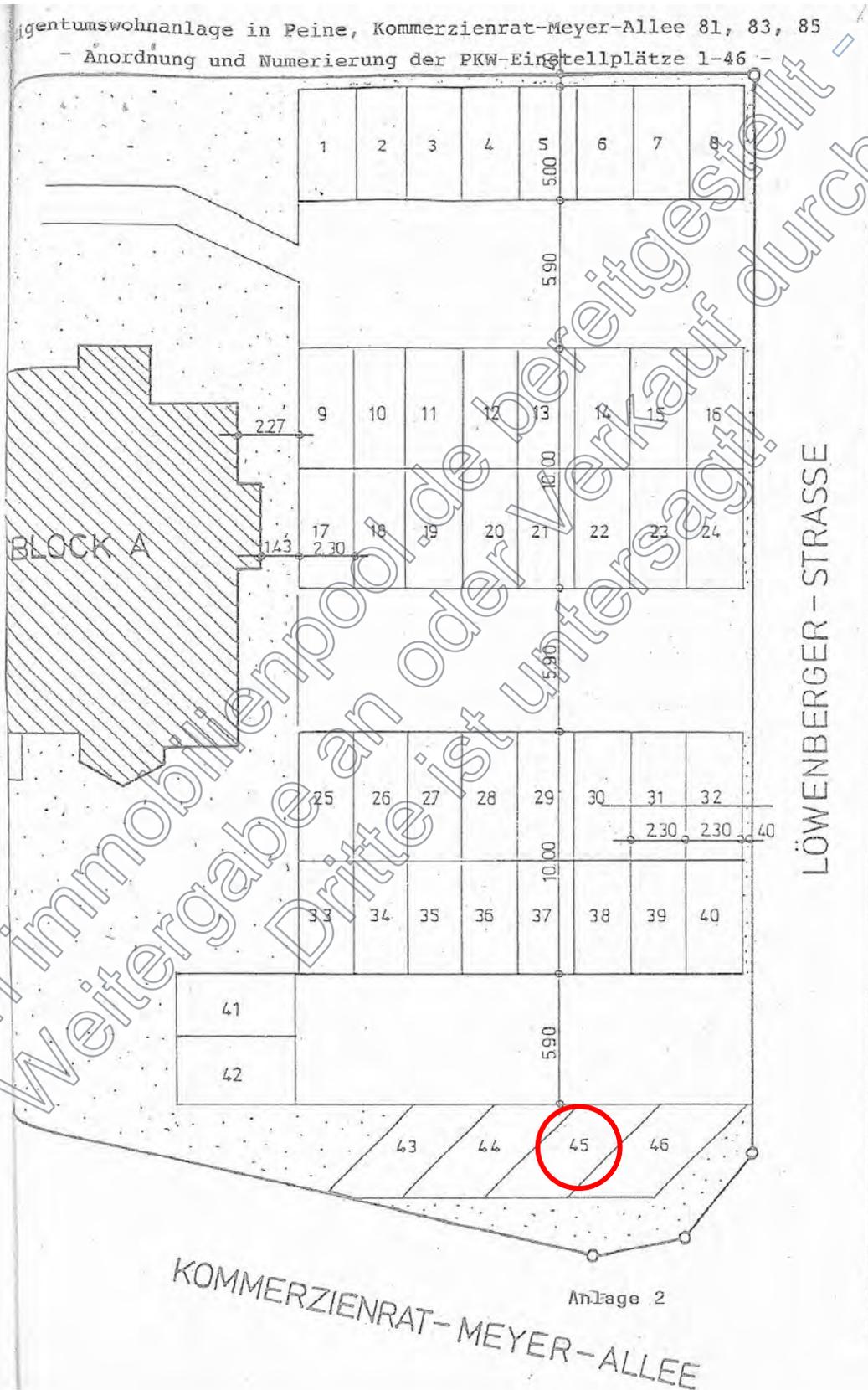
A 5.1 Grundriss der Wohnung



5.2 Lage des Kellerraumes im Kellergeschoss



5.3. Lage des Einstellplatzes



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 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, bebaute 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 übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher 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 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- 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