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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

GIB
Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH

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

GUTACHTEN

W-24-041-1G-03 **vom 10.09.2024**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 51- im 3. Obergeschoss (OG)

auf dem Grundstück

31228 Peine, Falkenberger Str. 40B

Gutachter/in:	Daniel Kalisch, M.Sc
Auftraggeber:	Amtsgericht Peine Am Amthof 6 31224 Peine
Aktenzeichen:	**07 K 15/24**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1	**36.000 €**
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungsstichtag:	29.07.2024
Beschreibung:	**1-Zimmer-Eigentumswohnung** mit ca. 36 m² Wfl. im 3. OG mitte mit Kellerraum in einer Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienhäusern

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

Daniel Kalisch | M. Sc. | Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken | Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt | Immobiliengutachter HypZert F

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	**3**
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	**7**
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	**9**
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	**11**
5. BAUBESCHREIBUNG	**12**
6. WERTERMITTLUNG	**15**
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	**16**

ANHÄNGE

Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anhang 3 Ermittlung der Wohnfläche

Anhang 4 Fotodokumentation

Anhang 5 Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan

Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden 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!

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung
Falkenberger Str. 40B
31228 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 15/24) vom13.06.2024 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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug vom 22.05.2024:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Peine
- Grundbuch Blatt Nr.: 15244

965 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	29	9/18	Gebäude- und Freifläche Falkenberger Str. 40A, 40B, 42	4.582
Summe - lfd. Nr. 1					4.582

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 15208 bis 15289 außer diesem) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

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

Rechte und Lasten im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen vorhanden:

Im Bestandsverzeichnis

Die Zustimmung des Verwalters außer bei Erstveräußerung und Zwangsvollstreckung ist eingetragen.

In Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Duldung zur Mitbenutzung der Heizungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 9/121

Lfd. Nr. 3

Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung zum Errichten und zum Betreiben von Wärmeerzeugungsanlagen und Wärmeerzeugungseinrichtungen, ferner die Annahme von Wärme von Dritten) gemäß Bewilligung vom 21. Oktober 1998

Lfd. Nr. 4

Insolvenzvermerk

Lfd. Nr. 5

Zwangsvollstreckungsvermerk

Hinweis:

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

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

1.5. Ortsbesichtigung 29.07.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 29.07.2024

1.7. Qualitätsstichtag 29.07.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan / Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Hausgeldabrechnungen / Wirtschaftsplänen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen
- Höhe der Instandhaltungs-/Reparaturrücklage
- Mietvertrag/ Miethöhe

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

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

1.9. Allgemeine Hinweise

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

Es wurde nur eine teilweise Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht. Ansonsten konnte dieses lediglich von außerhalb in Augenschein genommen werden und war nur begrenzt einsehbar.

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

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 51.000 Einwohner)
Stadtteil	Peine-Telgte
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjektbefindet sich im Westen von Peine im Stadtteil Telgte, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Umgebungsbebauung: überwiegend Geschosswohnungs-bauten.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 444 liegt in ca. 4 Autominuten Entfernung, die nächste Autobahn A 2 liegt in ca. 7 Automi-nuten Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor Ort. Die Entfernung zum Regionalbahnhof von Peine beträgt ca. 10 Gehminuten.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im Umkreis von ca. 15 Gehminuten vorhanden
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Im Stadtgebiet von Peine
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind in einem Umkreis von ca. 10 Gehminuten erreichbar.

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

Kindergarten/Schulen	Kindergartenangebote und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Peine. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hannover, Hildesheim bzw. Braunschweig.
Arbeitsplätze	Am Ort sowie in der Region zwischen Hannover und Braunschweig vorhanden
Kultur/Freizeit	In Peine ist ein Kultur- sowie Freizeitangebot vorhanden.

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 Nutzung** (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß dem Schreiben der Stadt Peine vom 03.07.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

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

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 03.07.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).
Gemäß Schreiben der Stadtentwässerung Peine vom 01.07.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten).

Für das Grundstück fallen derzeit keine Anschlusskosten an. Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. **Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen**

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte	Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens
Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Peine vom 02.07.2024 sind weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Die Wohnung ist vermietet.

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

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

Denkmalschutz:

Aufgrund der Objektart und Bauweise ergibt sich kein Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Belange.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 08.07.2024 keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 02.07.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 26.08.2024 mit, dass die Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe vorliegt und keine Sonderumlagen geplant sind. Weitere wertrelevante Einflüsse waren anhand der zum Bewertungsstichtag vorliegenden WEG-Protokolle (zuletzt vom Mai 2023) nicht erkennbar.

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 Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist zu den Seiten leicht abfallend. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist nur teilweise im hinteren Bereich eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Wege und Zufahrten sind befestigt.
Anpflanzungen	Nicht bebaute und befestigte Flächen sind mit Rasen bzw. Grünanlagen gestaltet.
Einstellplätze	Eingeschränkt im öffentlichen Raum sowie private Garagen vorhanden
Sonstiges	---

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

5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Im Ortstermin wurden das Treppenhaus, Teile des Kellers, das Gebäude von außen sowie das Grundstück an sich besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, achtgeschossigen Mehrfamilienhaus (3-Spänner) bebaut. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich von der Straße aus im 3. OG (mittig hinterer Bereich).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	1-Zimmer-Wohnung
Baujahr	In den 1960er Jahren
Sanierung/ Modernisierung	Laufend unterhalten
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Flur, ein Zimmer, Küche, Bad
Wohnfläche	Ca. 36 m² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Außenwände*	Stahlbeton
Fassade	Putz, teilw. Klinker
Innenwände*	Massiv
Decken*	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Bitumeneindeckung
Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag

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

Ausstattung

Fußböden*	Einfache, baujahrestypische Ausstattung mit Teppich oder PVC
Oberfläche Decke*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Hauseingangstür Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren baujahrestypisch*
Fenster	Holzfenster einfach verglast im Treppenhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation*	Baujahrestypische Unter-Putz-Installation
Sanitärinstallation*	Bad mit WC und Wanne oder Dusche
Heizungsinstallation*	Gasheizung (Feststellung Ortstermin), Ölheizung (laut Hausverwaltung)

* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

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

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend

Gemäß Teilungserklärung zugeordneter Kellerraum im Eigentum, keine Sondernutzungsrechte zugeordnet, Mitbenutzung von Waschküche

5.4. Energieausweis

Ausstellungsdatum: 10.10.2018
Energieverbrauch: 128 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: D

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Gebäude und Außenanlagen sind gepflegt und entsprechen dem Ursprungsbaujahr.

Selbiges wird, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, für die zu bewertende Eigentumswohnung unterstellt.

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

6.2. **Bodenwertermittlung** (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **4.200 €**

6.3. **Ertragswertermittlung** (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **38.000 €**

6.4. **Vergleichswertermittlung** (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **39.000 €**

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

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

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

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

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

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

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

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

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

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **39.000 €** entspricht einem Wert von ca. **1.090 €/m² Wohnfläche**.

Immobilienmarktbericht

In den Online-Grundstücksmarktdaten der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Abrufdatum: 22.08.2024) wurden für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Miteigentumsanteilen

Gebäudefaktoren (Vergleichsfaktoren) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von ca. 1.234 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Gebäudefaktor liegt geringfügig über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung des Berichtszeitraumes von 2021 bis 2023 sowie regionalen Besonderheiten, wird dies als plausibel erachtet.

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen (GeoMap, hist. Angebote von Januar 2023 bis Mai 2024, Abruf vom 27.07.2024) für vergleichbare Eigentumswohnungen:

- Lage: Stadt Peine
- Wohnfläche: bis 55 m²
- vergleichbares Baujahr

reichten die Angebotspreise ab 1.225 €/m² Wfl.

Diese liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Vergleichswertes.

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

IVD Wohnpreisspiegel 2023

Der IVD weist für Eigentumswohnungen (70 m²) in Peine folgende Kaufpreise pro m² Wfl. aus:

- 1.000 €/m² Wfl., einfacher Wohnwert
- 1.500 €/m² Wfl., mittlerer Wohnwert

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 38.000 €** bestätigt.

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

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

Mindermiete

Im vorliegenden Fall ist ein marktgerechter Wertabschlag hinsichtlich des langfristig bestehenden Mietvertrages in Abzug zu bringen. Aus diesem resultiert ein zum Stichtag nicht marktegerechter Mietzins und eine verlängerte vermieterseitige Kündigungsfrist.

Daher wird ein Wertabschlag in Höhe von 5 % bis 10 % auf den vorläufigen Vergleichswertes, im Mittel 7,5 %, als sachgerecht erachtet. Die mögliche vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses sowie eine Neuvermietung zur marktüblichen Miete sind hierbei berücksichtig. Es ergibt sich somit

39.000 € x 7,5 % = 2.925 = rd. 3.000 €.

Der ermittelte marktgerechte Vergleichswert wird somit durch einen Wertabschlag in Höhe von 3.000 € versehen. Es ergibt sich somit

39.000 € - 3.000 € = 36.000 €.

Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass das Gebäude nur teilweise zugänglich war bzw. dem Sachverständigen der Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht wurde.

Die Objektangaben wurden daher aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt.

Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

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

7.5. Verkehrswert (unbelastet)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

36.000 €

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

Daniel Kalisch, M.Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

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

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

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	**Summe**
Nutzung	Wohnen					**gerundet**
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	4.582				4.582	
Bodenrichtwert in €/m²	95					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	95					
Bodenwertanteil rentierlich	435.290 €				435.290 €	**435.000 €**
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						**435.000 €**
Anteiliger Bodenwert rentierlich	965 / 100.000 v.		435.000 € =			**4.198 €**
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						**4.200 €**

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

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

95 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück von 4.582 m² x 965 / 100.000 Miteigentumsanteilen = rd. 44 m². Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.
Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

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

A 1.2 Ermittlung desvorläufigen Ertragswertes (§§27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag						
Berechnung:	36 m²	x	6,40 €/m²	=	230,40 €	
			12 Monate	x	230,40 €	2.765 €
Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten:						
36 m²	x 13,80 €/m²	=	497 €	:	17,97%	
Verwaltungskosten:						
1 Einheit	x 420 €/Einh.	=	420 €	:	15,19%	
Mietausfallwagnis				:	2,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%	
Modernisierungsrisiko				:	0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	35,16%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:						
Berechnung:			2.765 €	x	35,16%	
				=	972 €	
= Jahresreinertrag						1.793 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,80	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					30 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					20,12	
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					4.198 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:						
Berechnung:			4.198 €	x	2,80%	
				=	118 €	
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=		1.675 €
Ertragswert der baulichen Anlagen						
Berechnung:			1.675 €	x	20,12	33.701 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von						4.198 €
Vorläufiger Ertragswert						37.899 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet						**38.000 €**

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

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird nach Auskunft der der Hauverwaltung vom 02.09.2024 derzeit zu einem Betrag von monatlich 325 € (bruttowarm) vermietet. Entsprechend der ursprünglich vereinbarten Mieten Nettokaltmiete von 150 € entspricht dies bei vollständiger Ausschöpfung der Indexierungsmöglichkeiten einer heutigen Miete von rd. 5,28 €/m² Wfl.. Eine Würdigung findet dieses Umstandes findet sich in Punkt 7.4.

Der Mietansatz zum Stichtag erfolgt auf Grundlage der nachstehenden Recherchen zu einer marktüblichen Miete.

Eigene Recherchen:

aus veröffentlichten Mietangeboten (in Stadt Peine), vergleichbare Objektart, hist. Angebote von Januar 2023 bis Juli 2024, Quelle „GeoMap“ (Abruf 27.07.2024)

ab 6,25 €/m² Wfl.

vdpResearch GmbH:

Landkreis Peine, 70 m² Wfl.

(innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert), Stand 08/2023

einfache Lage:

5,70 €/m² Wfl., einfache Ausstattung

5,90 €/m² Wfl., mittlere Ausstattung

mittlere Lage:

6,40 €/m² Wfl., einfache Ausstattung

6,70 €/m² Wfl., mittlere Ausstattung

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Online-Grundstücksmarktdaten der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Abrufdatum: 22.08.2024) wurden für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in der Kreisstadt Peine keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

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

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im mittleren Bereich der Spannbreite mit 2,8 % angesetzt.

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

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

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburgdurchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

Teilmarkt: Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
Transaktionszeitraum: vom 01.07.2022 bis 02.08.2024
Lage: Peine
Bodenrichtwert: 80 €/m² bis 110 €/m²
Baujahr: von 1960 bis 1970
Wohnfläche: von 28 m² bis 59 m²

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 9 anonymisierte Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden die Grundstücksfläche, die Wohnfläche, der absolute Kaufpreis, der Kaufpreis je m² Wfl., der Bodenrichtwert, das Baujahr, die Gebäudeart, teilweise die Geschosslage, die Miteigentumsanteile, die Standardstufe sowie teilweise Ausstattungsmerkmale mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 6 Vergleichsobjekte eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

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

Zimmeranzahl
Bodenrichtwert
Geschosslage
Ausstattungsmerkmale

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

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

Wohnfläche

Dafür wurde auf die Fachliteratur sowie auf eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen. Des Weiteren wurde die zeitliche Preisentwicklung mittels Indexanpassung (Quelle: Preisentwicklung anhand von Vergleichsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses) zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Insgesamt wurden folgende Kauffälle zugrunde gelegt:

Nr.	1. Datum	2. BRW €/m²	3. Wfl. in m²	abs. Kaufpreis in €	Preis in €/m²	Zu-/ Abschläge zu 3.	Gewürdigter Wert in €/m²	Zu. 1. Index	**Angepasster Wert zum Stichtag in €/m² Wfl.**
1	01/2023	85	41	52.000	1.268		1.268	0,88	1.116
2	04/2023	95	34	29.000	853		853	0,95	810
3	03/2023	95	51	56.000	1.098	-2,50%	1.071	0,88	942
4	08/2023	85	56	55.000	982	-2,50%	957	0,97	928
5	10/2023	95	36	50.000	1.389		1.389	1,00	1.389
6	01/2024	95	55	76.500	1.391	-2,50%	1.356	1,00	1.356
Mittelwert		**92**	**46**		**1164**				**1.090**

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 893 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 1.342 €/m² Wfl.. Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von 1.090 €/m² Wfl..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 36 m² Wfl. x 1.090 €/m² Wfl. = 39.240 € **rd. 39.000 €**

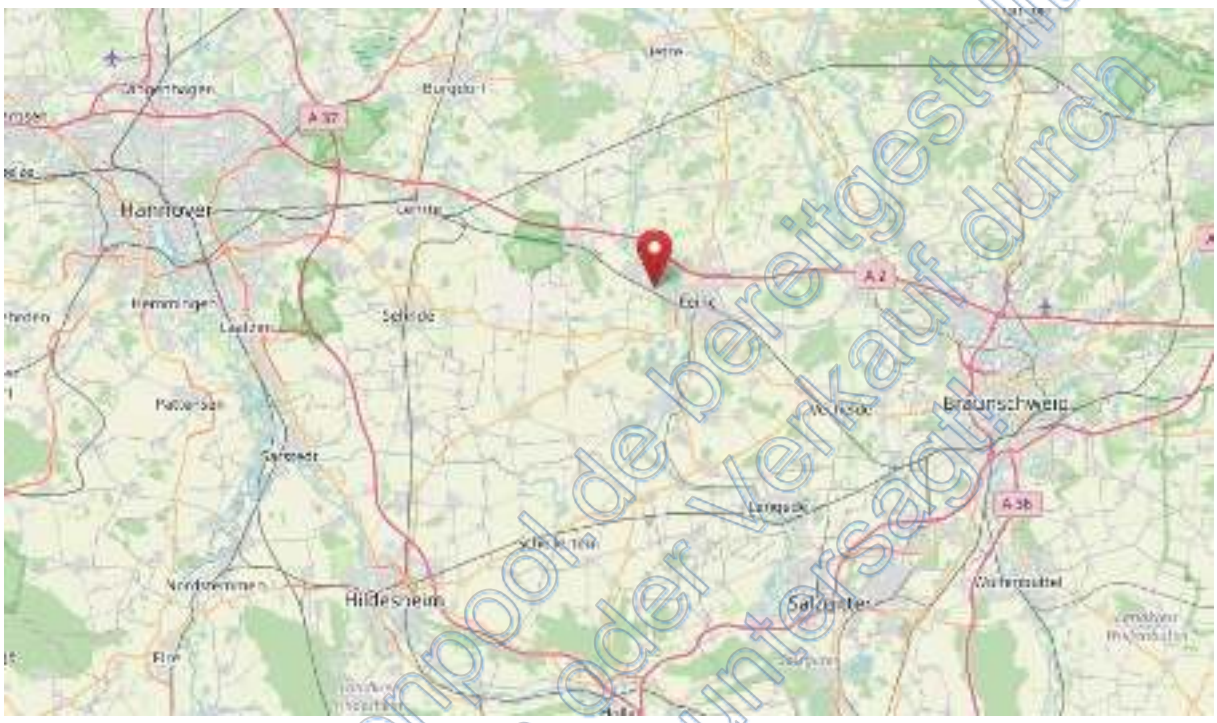
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 (Makro)

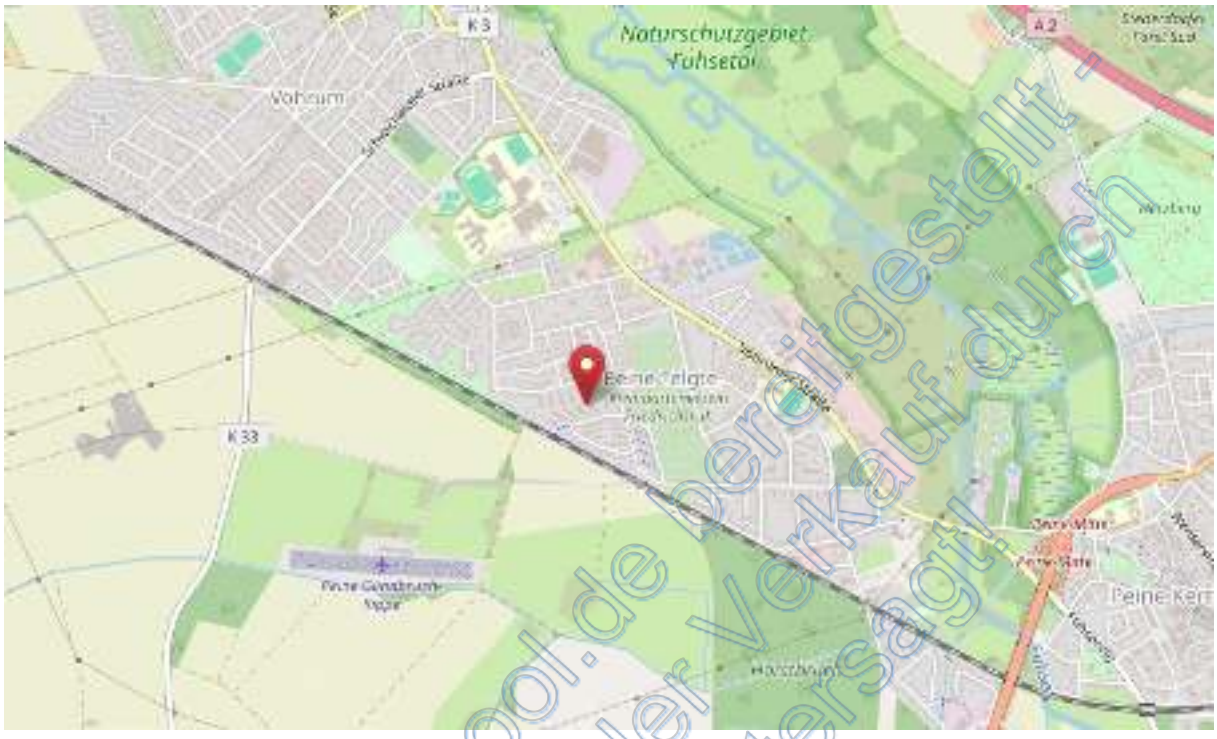


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)

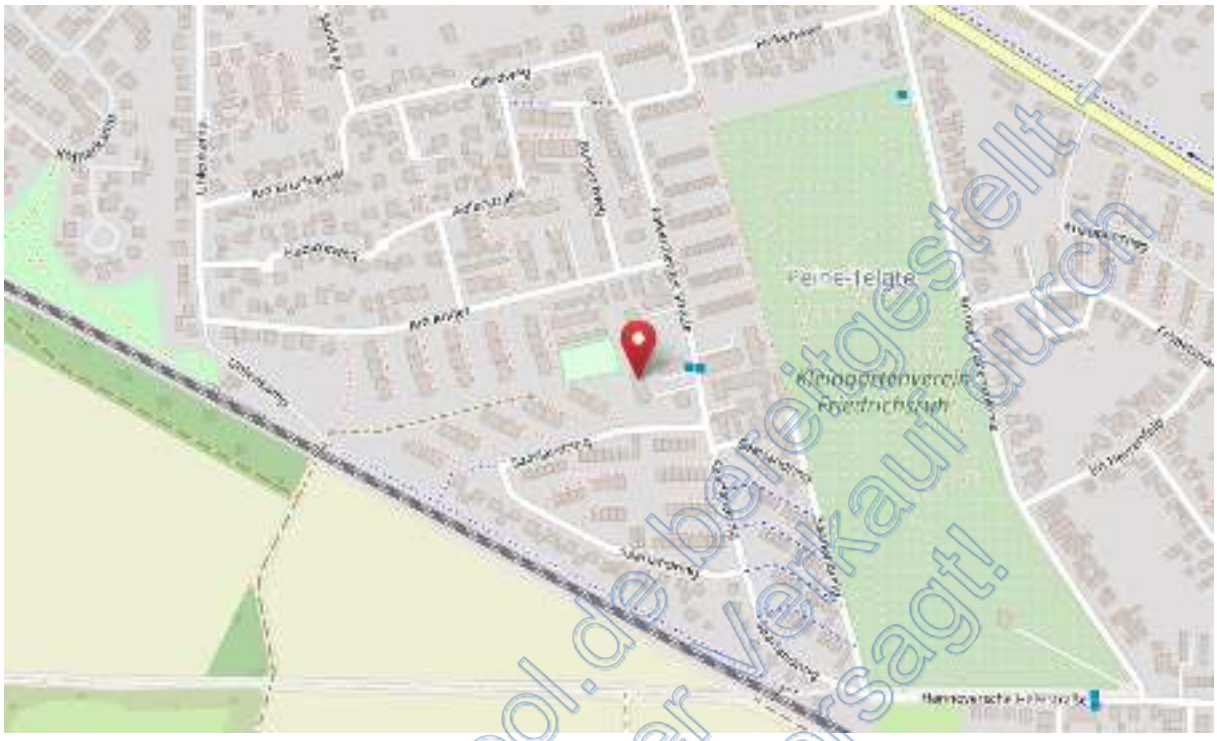


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

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

Anhang 3

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Raumbezeichnung		Wohnfläche in m²
Flur		6,16
Wohnzimmer		19,78
Küche		5,51
Bad		5,51
Putzabzug (3 %)		-1,11
Summe		**35,85**
Summe gerundet		**36**

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Wohnflächen wurden den Grundrissen des Aufteilungsplanes als Anlage zur Teilungserklärung entnommen.

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

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

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation

Ansicht von Norden (Falkenberger Str. 40A)

Ansicht von Südosten (Falkenberger Str. 40B)

Ansicht von Südwesten (Falkenberger Str. 40B)

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

Ansicht von Westen (Falkenberger Str. 40B) 3. OG mitte

Hauseingang (Falkenberger Str. 40B)

Ansicht von Westen / Falkenberger Str. 40B (links)

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

Blick auf das Grundstück von Süden in Richtung Norden

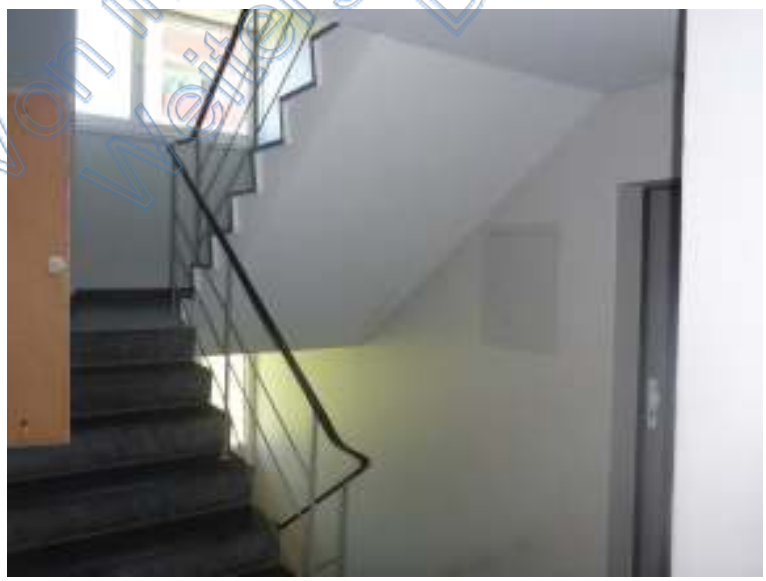
Garagen / Mülltonnenbereich

Straßenflucht Richtung Norden

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

Treppe zum KG

KG - Eingangsbereich



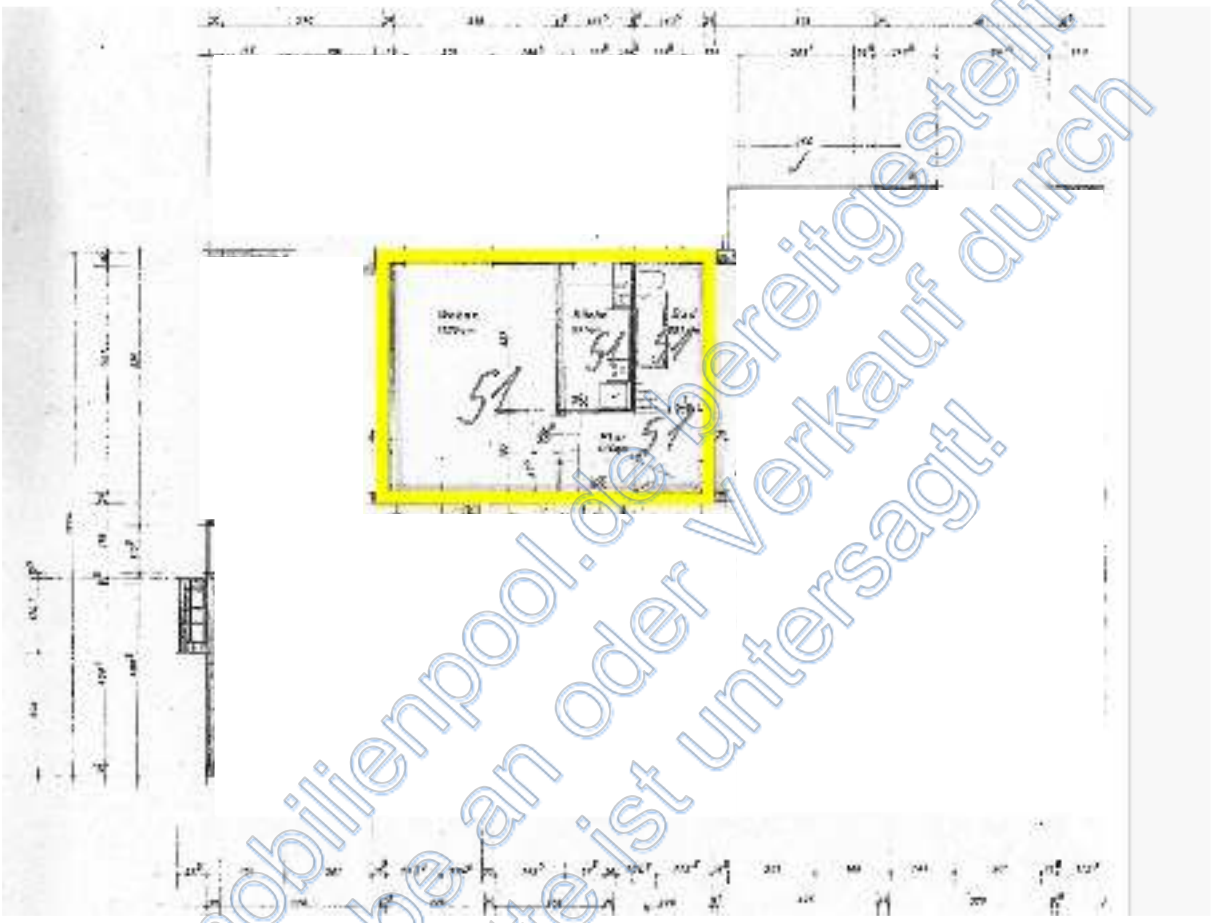
Treppenhaus

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

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

Anhang 5

A 5 Grundrisszeichnung zur Wohnung Nr. 51 / Auszug aus dem Aufteilungsplan



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

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

Anhang 6

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

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

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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!