



Zertifizierter Immobilienbewerter ZIB (TGA)
nach DIN EN/ISO/IEC 17024

Hüttenweg 5
31226 Peine

Telefon: 05171-580187
Internet: www.gutachter-peine.de
eMail: info@gutachter-peine.de

Datum: 09.09.2024
Az.: **07 K 16/24** (185-2024)

Amtsgericht Peine
Frau Gasch
Am Amthof 6
31224 Peine

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren 07 K 16/24
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus (Typ: DHH) bebaute Grundstück
in **31226 Peine, Paulstraße 11a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.07.2024 ermittelt mit rd.
125.000 €.

(Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte); Baujahr ca. 1898; ca. 88,10 m² Wohnfläche,
1 x Garage, Grundstücksgröße 981 m²)

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 15 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Fragen des Amtsgerichtes	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus (Typ: DHH).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnungen	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Fertigarage	14
3.4	Stall/Nebengebäude.....	14
3.5	Außenanlagen	14



4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Urheberrecht und Haftungsausschluss	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41



1 Allgemeine Angaben

1.1 Fragen des Amtsgerichtes

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden? **Nein, das Haus wird vom Eigentümer selbst bewohnt**
2. Verwalter: **kein Hausverwalter**
3. Besteht Verdacht auf Hausschwamm? **Nein. Im Bewertungsobjekt wurde kein Hausschwamm vorgefunden.**
4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? **Nein.**
5. Liegt ein Energieausweis vor? **Ja (siehe Anlage)**
6. Wird ein Gewerbebetrieb geführt? **Nein.**
7. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? **Keine vorhanden**

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Gutachtenauftrag/Beweisbeschluss:	Gemäß Beschluss 07 K 16/24 des Amtsgerichts Peine vom 03.06.2024 ist der Zwangsversteigerungssache betreffende das im Grundbuch von Peine Blatt 8953 eingetragenen Grundstücke die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. [...]. Zum Sachverständigen wird bestellt: Herr Arnd Laskowski, Hüttenweg 5, 31226 Peine.
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Typ: DHH)
Objektadresse:	Paulstraße 11a 31226 Peine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Peine, Blatt 8953
Katasterangaben:	Gemarkung Peine, Flur 6, Flurstück 51/39, zu bewertende Fläche 981 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Peine Frau Gasch Am Amthof 6 31224 Peine
------------------------------	---

Eigentümer(in):



1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	30.07.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	30.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 02.07.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	 und der Sachverständige

**Qualifikation des Gutachters:**

Dieses Gutachten wurde von einem Immobiliengutachter erstellt, der über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung verfügt. Die Qualifikation liegt insbesondere vor, wenn der Immobiliengutachter von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden ist. Der Immobiliengutachter ist nicht in den Kreditbearbeitungs- und Entscheidungsprozess einbezogen; der Gutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

Anmerkung:

Für die Bewertung ist ausschließlich der am Tag der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand maßgeblich, auch wenn die Erstellung des Gutachtens zeitlich erst nach dem Ortstermin erfolgte. Veränderungen am Bewertungsobjekt, in der Lagequalität/Umgebung oder der Infrastruktur, die nach dem Ortstermin stattgefunden haben könnten, sind bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt. Als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt gilt somit der Tag des Ortstermins.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Mit Schreiben vom 03.06.2024 wurden vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug (Abschrift) vom 06.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen/Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte der Stadt Peine zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis sowie Denkmalschutz (siehe Anlagen)
- Grundstücksmarktbericht
- Auszüge aus der Boden(richt)wertkarte
- Unterlagen der Firma www.on-geo.de
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek (siehe Literaturverzeichnis)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung
- Alter Energieausweis vom 27.09.2023 (s. Anlage)



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Peine
Ort und Einwohnerzahl:	siehe Anlage 1
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1-2)	<u>nächstgelegene größere Stadt:</u> Peine; ca. 2,0 km
	<u>Bundesstraßen:</u> ca. 0,5 km (B 65)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Peine, ca. 3,0 km
	<u>Bahnhof:</u> Peine, ca. 1,5 km
	<u>ÖPNV Peine:</u> in unmittelbarer Nähe
	<u>Fahrrad/Fußweg:</u> in unmittelbarer Nähe
demografische Struktur	siehe Anlage 1

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Kindergärten, Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise; Doppelhausbebauung und Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	Lärm (gering; durch angrenzende Industriebetriebe), geringer Straßenverkehr;
Topografie:	eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 8)	<u>Straßenfront:</u> ca. 22 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44,5 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 981,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; ausgewiesene Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch sehr kleine Mauer, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): (siehe Anlage 5)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; keine Gefahr von Hochwasser
Altlasten: (siehe Anlage10)	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(siehe Anlage 9)

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Peine, Blatt 8953, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 9):

- Nr. 1 Grunddienstbarkeit: Duldung von Einwirkungen, die von Hochofen- und anderen Werksanlagen ausgehen....
- Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 11):

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen abgefragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine Eintragungen**

Denkmalschutz:

Es besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde **kein Denkmalschutz**.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt (vgl. Anlage 7).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (vgl. Anlage 7).

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB.



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitragsfrei**.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1x Stellplätze und 1x Garage.

Das Objekt ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus (Typ: DHH)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Typ: Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	ca. 1898 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierung:	laufend leicht renoviert (u.a. Elektrik, Bad, Dach, Heizung; Fassade, Fenster)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 88,10 m² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 815 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; gültig bis 27.09.2032 (siehe Anlage) Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: <ul style="list-style-type: none"> • Primärenergiebedarf: 298,2 kWh / (m² * a); • Endenergiebedarf: 359,8 kWh / (m² * a); • Energieeffizienzklasse: H; • Treibhausgasemissionen: 87,4 kg / (m² * a)



Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (Stufe). Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite: Klinkermauerwerk/Holz; Gartenseite: Klinkermauerwerk/Holz; Giebelseite: Klinkermauerwerk/Holz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Nutzfläche (mit Gas-Heizung)

Erdgeschoss:
Wohnen

Obergeschoss:
Wohnen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; Leichtbauwände
Geschossdecken:	Preußische Kappe im Keller; vermutlich Stahlbeton im EG und OG, Holzbalken (Spitzboden); Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden mit Engelshaar
Treppen:	dem Baujahr entsprechender Zustand; <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Handlauf aus Sisal
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, normaler Einbruchschutz



Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; keine Dachaufbauten
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Folie; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum (Spitzboden) kaum begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);
	Dachflächen z.T. gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Kunststoff;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen vermutlich aus Steinzeug; kein Rückstauschutz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (Buderus; Niedertemperatur G 134 X 18), mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr 1998 z.T. (ungedämmte) Heizkörpernischen; Plattenheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Speicher im Keller)



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Im Innenbereich: Holzdielen, einfacher Teppichboden (Filz), Fliesen; Estrich Betonplatten im Außenbereich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, raumhoch im Bad: moderne Fliesen im EG; i, OG "Charme der 70er"
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfacher Tapete, Holzvertäfelungen (natur/weiß)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung überwiegend aus den Jahren 1979 bis 1994; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Jahren verschiedenen Baumaterialien (u.a. Kunststein, Kunststoff, Fliesen); Fensterbänke außen aus Klinker Dachflächenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen einfache Schlösser und Beschläge;
sanitäre Installation:	im EG: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 Waschwecken; 1 eingebaute Dusche, 1 WC; gute Qualität, weiße Sanitärobjekte Bodenfliesen Weiß/Schwarz im DG: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 Waschwecken; 1 eingebaute Wanne, 1 WC; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige (moosgrüne) Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller (Mauermerk)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; z.T. gefangene Räume
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller; weiße Dämmung im Dach (Engelshaar ¹)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Fertiggarage

Fertigarage;
Baujahr: ca. 1976;
Bauart: massiv;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Besonderheiten: keine

3.4 Stall/Nebengebäude

Baujahr: nicht bekannt; vermutlich ca. 1975 umgebaut
Bauart: massiv;
Außenansicht: verlinkert;
Keller: nein;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Fenster: Holz mit Einfachglas

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Einfriedung (Zaun)

¹ Das Material konnte gesehen. Aufgrund der schlechten Zugangsmöglichkeiten zu der Dämmung (Dachboden war verbaut), konnte keine Probe genommen werden.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Typ: DHH) bebaute Grundstück in 31226 Peine, Paulstraße 11a zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Peine	8953		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Peine	6	51/39	981 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	981 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,05	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	981	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 84,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 84,00 €/m ²	
Fläche	× 981 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 82.404,00 € rd. <u>82.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 insgesamt **82.400,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (Typ: DHH)	Fertigarage	Stall/Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	143,73 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	117.139,95 €		
Baupreisindex (BPI) 30.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.014,69 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.014,69 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre		
• prozentual		81,43 %		
• Faktor	x	0,1857		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	39.742,53 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	100,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	39.842,53 €	5.000,00 €	6.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		50.842,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.842,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	82.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	141.242,53 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	145.479,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	125.479,81 €
	rd.	125.000,00 €



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der Bauunterlagen und stichpunktartig vor Ort per Laser durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8		0,2	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,9 %	42,5 %	4,6 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH)

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	52,9	362,36
3	785,00	42,5	333,63
4	945,00	4,6	43,47
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			739,46
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 739,46 €/m² BGF
 rd. 739,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	52,9	436,42
3	945,00	42,5	401,63
4	1.140,00	4,6	52,44
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			890,49
gewogener Standard = 2,5			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 890,49 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 890,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	739,00	71,86	50,00	369,50
Gebäudeteil 2	890,00	71,87	50,00	445,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				815,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	100,00 €
Summe	100,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH)

Das (Schätzung durch den Sachverständigen) ca. 1898 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	2
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	3
Summe		1,5	0,0	

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

² Teilweise in den vergangenen 20 Jahren gemacht

³ Teilweise in den vergangenen 20 Jahren gemacht



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1898 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-17.500,00 €
• feuchte Kellerwände	-7.500,00 €
• fehlende Dachdämmung gem. EnEV 2024	-5.000,00 €
• weißes Dämmmaterial im Dach (Engelshaar); Risikoabschlag	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• herrichten Garten; kleine Restarbeiten	-2.500,00 €
Summe	-20.000,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.



Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Typ: DHH)		Wohnen	88,10		8,00	704,80	8.457,60
Fertigarage		Garage		1,00	25,00	25,00	300,00
Stall/Nebengebäude		Stall		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			88,10	2,00		754,80	9.057,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.057,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.897,93 €
jährlicher Reinertrag	= 7.159,67 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 82.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.648,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.511,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,348
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 62.546,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 144.946,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 144.946,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert	= 124.946,43 €
	rd. 125.000,00 €



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

- a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter
- b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)
- c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
 - Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
 - Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar
 - RDM- und VDM – Preisspiegel
 - Daten anderer Immobilienfirmen
- e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Auf Grund der mehrjährigen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen.



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	88,10 m ² × 13,80 €/m ²	1.215,78 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	181,15 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			1.897,93 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-17.500,00 €
• feuchte Kellerwände	-7.500,00 €
• fehlende Dachdämmung gem. EnEV 2024	-5.000,00 €
• weißes Dämmmaterial im Dach (Engelshaar); Risikoabschlag	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• herrichten Garten; kleine Restarbeiten	-2.500,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-20.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **125.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **125.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[125.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 125.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 125.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Typ: DHH) bebaute Grundstück in 31226 Peine, Paulstraße 11a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Peine	8953	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Peine	6	51/39

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 mit rd.

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Peine, den 09. September 2024

Arnd Laskowski (zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung)



Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhaus (Typ: DHH)grundstück**
Flur 6 Flurstücksnummer **51/39**

in **Peine, Paulstraße 11a**
Wertermittlungstichtag: **30.07.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	Beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	84,00	981,00	82.400,00
Summe:			84,00	981,00	82.400,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus (Typ: DHH)		143,73	88,10	1898	70	13	
Gesamtfläche	Fertigarage							
Gesamtfläche	Stall/Nebengebäude							

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	9.057,60	1.897,93 € (20,95 %)	2,00	1,03	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	935,30 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-227,01 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.418,84 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,80
Verkehrswert/Reinertrag:	17,46

Ergebnisse	
Ertragswert:	125.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	125.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	125.000,00 €
Wertermittlungstichtag	30.07.2024

Bemerkungen



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz



BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.04.2024) erstellt.



6 Urheberrecht und Haftungsausschluss

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Vervielfältigungen des Gutachtens, auch Auszüge, sind nur durch schriftliche Zustimmung durch den Sachverständigen möglich. Der Sachverständige verweist auf sein URHEBERRECHT.

Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsberechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Die Maße und Berechnungen wurden aufgrund der eingesehenen Unterlagen bzw. am Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Diese wirken sich aber nicht auf das Ergebnis dieses Gutachtens aus.

Der Sachverständige haftet bei einfachem Verschulden auftragsgemäß bis zu einer Deckungssumme von 300.000,00 EUR.

Auskünfte Dritter (Auftraggeber, Eigentümer, Behörden) sind ungeprüft übernommen worden. Die Richtigkeit der Informationen wird vom Sachverständigen vorausgesetzt. Bei Berufung auf Namen von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachten nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarten	42
Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	43
Anlage 3: Übersichtsplan.....	44
Anlage 4: Luftbild	45
Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte	46
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	47
Anlage 7: Unterlagen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	48
Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch.....	49
Anlage 9: Auszug aus dem Grundbuch (ohne Abteilung 3)	51
Anlage 10: Altlastenauskunft.....	52
Anlage 11: Baulastenauskunft.....	53
Anlage 12: Auszug Energieausweis	54
Anlage 13: Berechnungen BGF und Wohnfläche	56
Anlage 14: Bauunterlagen	58
Anlage 15: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 07/2024)	63

Anmerkung:

Die beigegefügt Planunterlagen können möglicherweise nicht in jedem Detail dem örtlich vorgefundenen Zustand entsprechen. Auf eine Neuanfertigung von Bestandsplänen wurde verzichtet.

Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe verändert bzw. den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Lage z.B. von Türen, Wänden oder Fenster können daher von der Realität abweichen.

Das gleiche gilt für verwendete Maßstäbe, diese können durch Kopiervorgänge ggf. nicht mehr den angegebenen Zuständen entsprechen. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertermittlung hingenommen werden. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die Aufteilung und Maße stichprobenhaft überprüft. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil des Auftrages. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

Die Karten, Bilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Innenaufnahmen durften mit Zustimmung des Eigentümers erstellt werden und hier z.T. veröffentlicht werden.



Anlage 1: Übersichtskarten

Basics - Landkreis (Gemeinde)

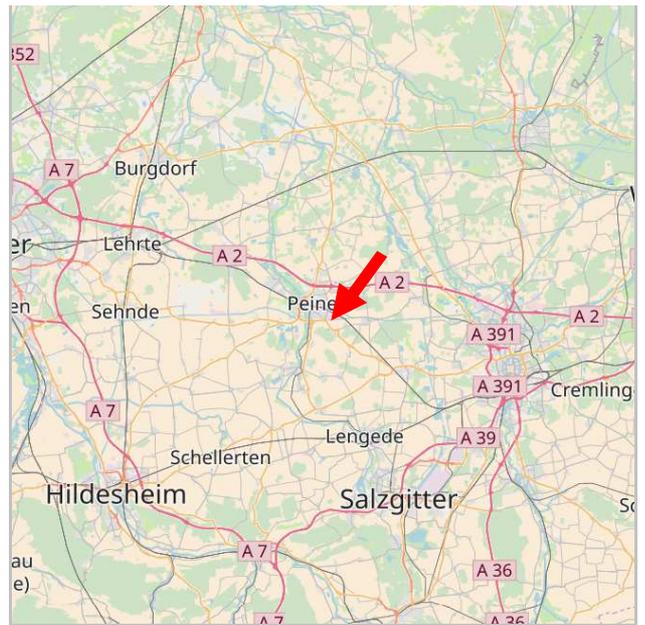
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	136.960 (50.461)
Fläche	536,00 km ²
Bevölkerungsdichte	256 EW/km ²
PLZ-Bereich	31224 - 31228
Gemeindeschlüssel	03157006

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	2.975.436 €
Arbeitslosenquote (2)	5,50 %
Erwerbstätige (3)	40.400

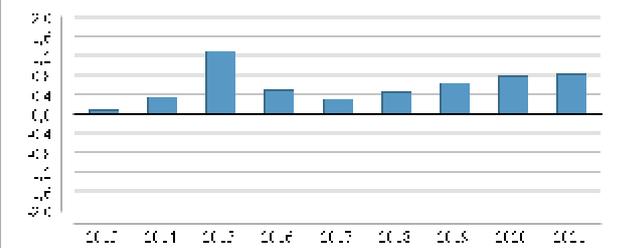
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

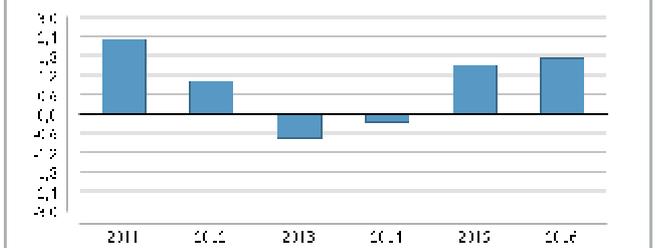
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



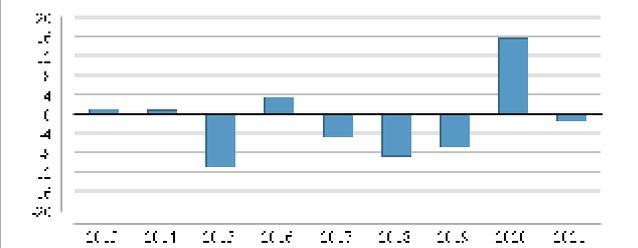
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



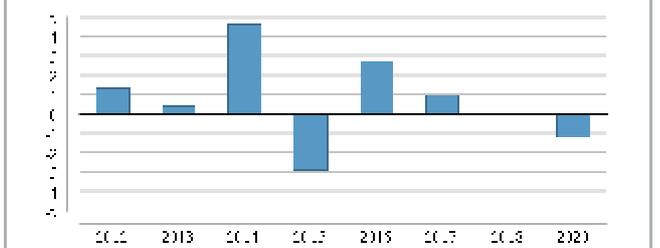
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024



Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

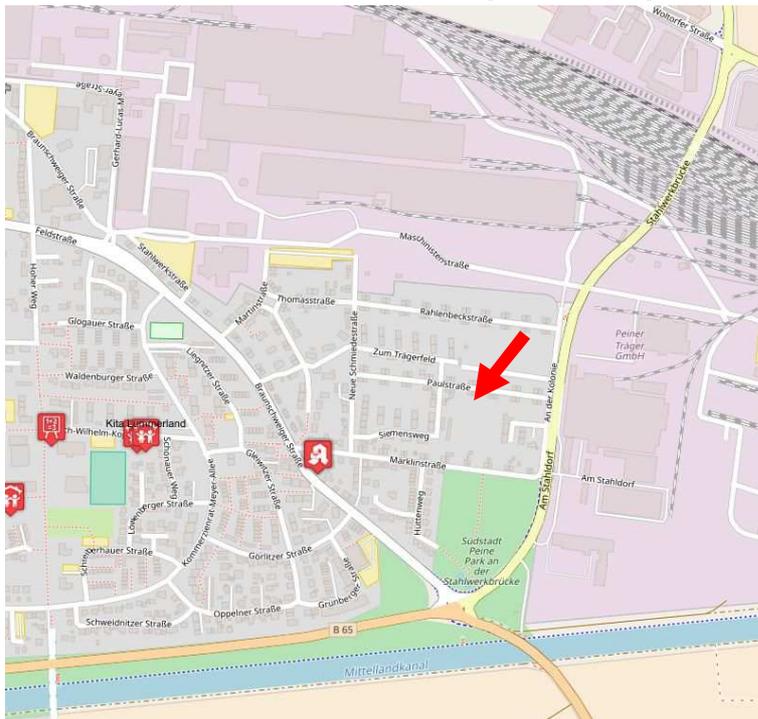
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Sozial schwache Kleinstädter
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Peine (3 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Peine (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Braunschweig (20,8 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (21,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Silberkamp-Gymnasium (1,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



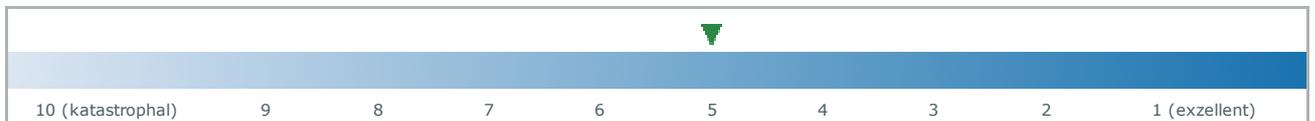
Allgemein_Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(1,4 km)
Krankenhaus	(1,3 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(18,4 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(1,4 km)
Hauptschule	(2,4 km)
Gesamtschule	(5,0 km)
Gymnasium	(1,5 km)
Hochschule	(19,6 km)
DB_Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(21,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(20,8 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

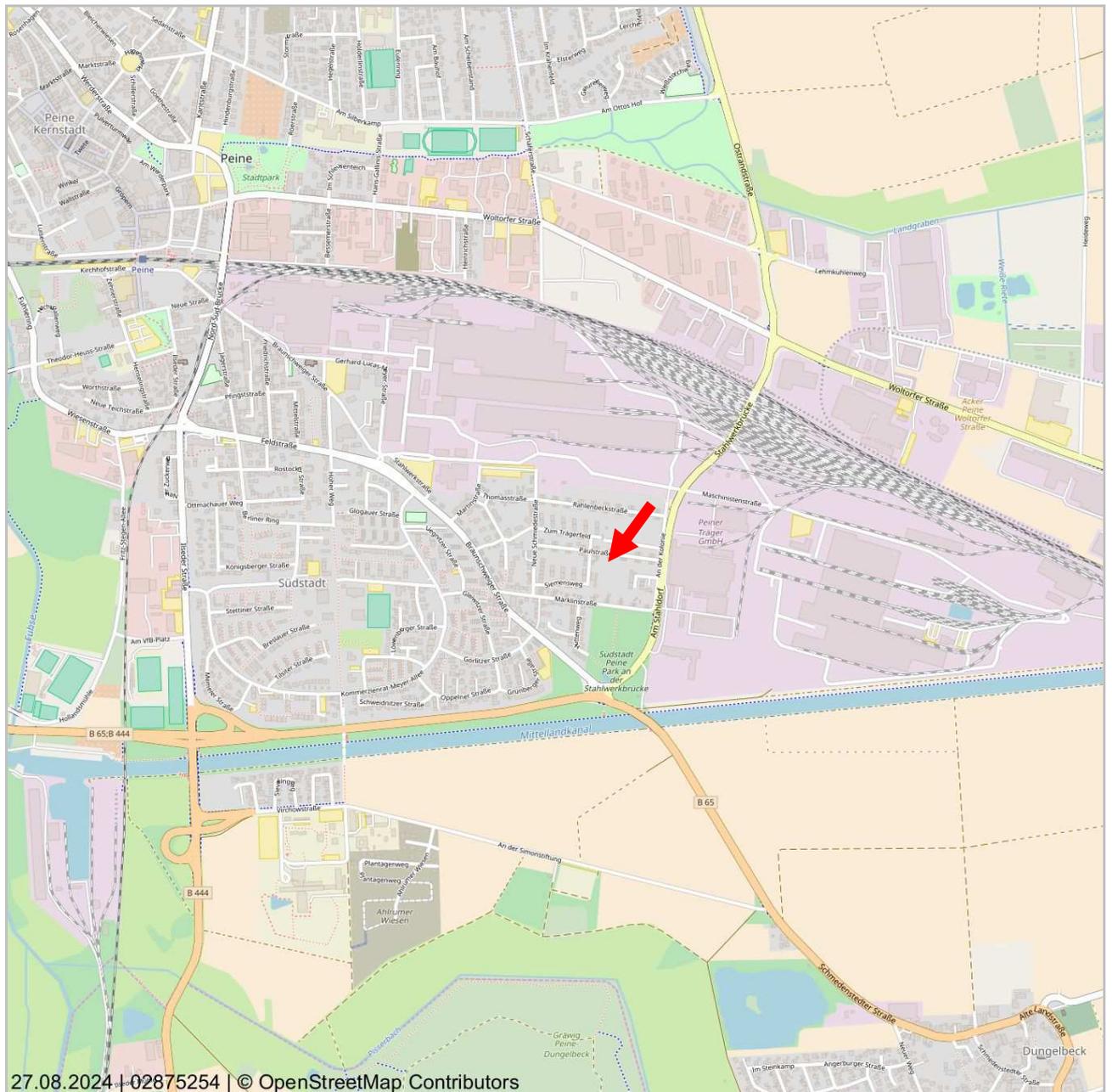
Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Anlage 3: Übersichtsplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000

Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

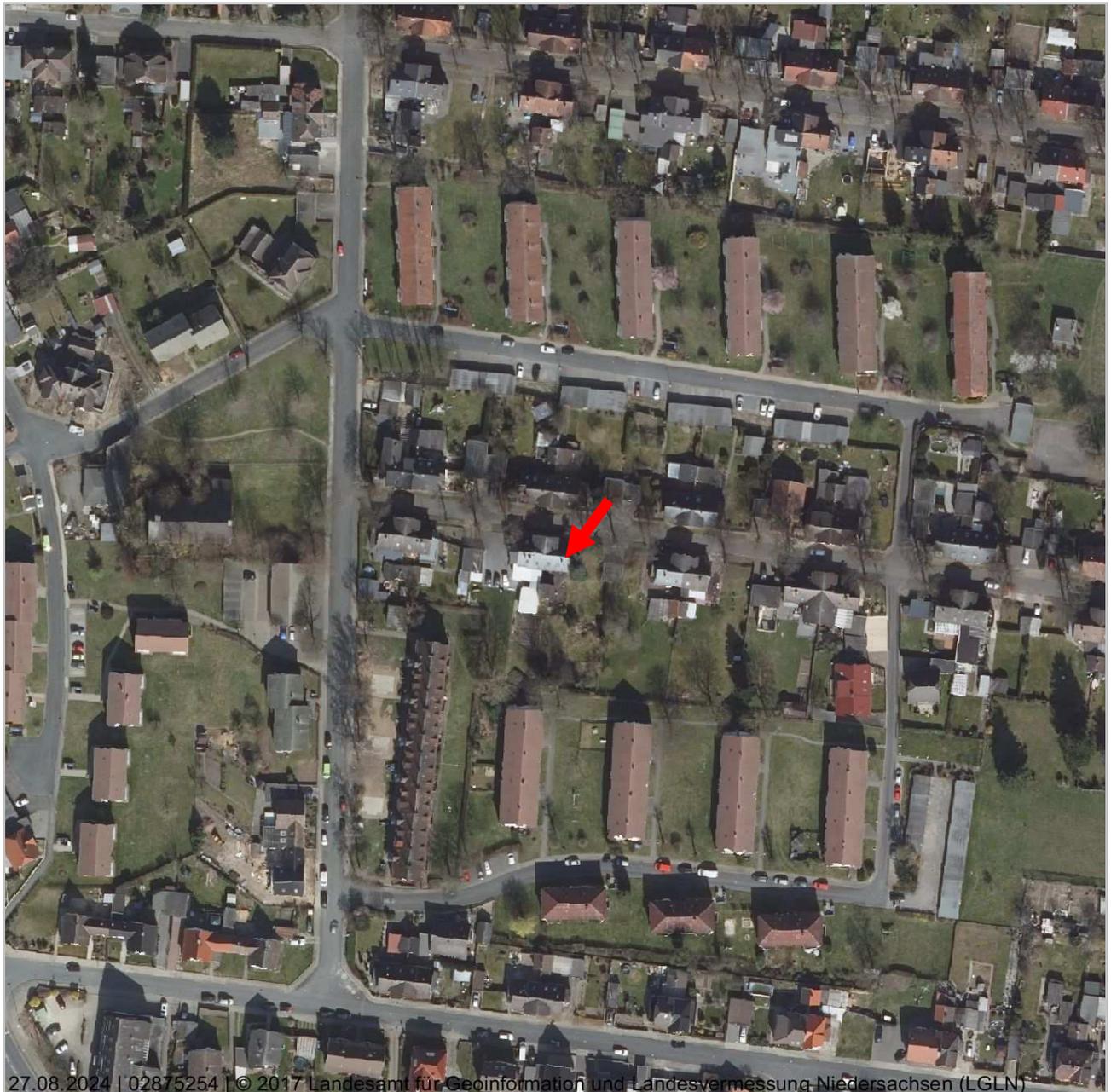
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Anlage 4: Luftbild



27.08.2024 | 02875254 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000

Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © vDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Anlage 6: Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.08.2024)

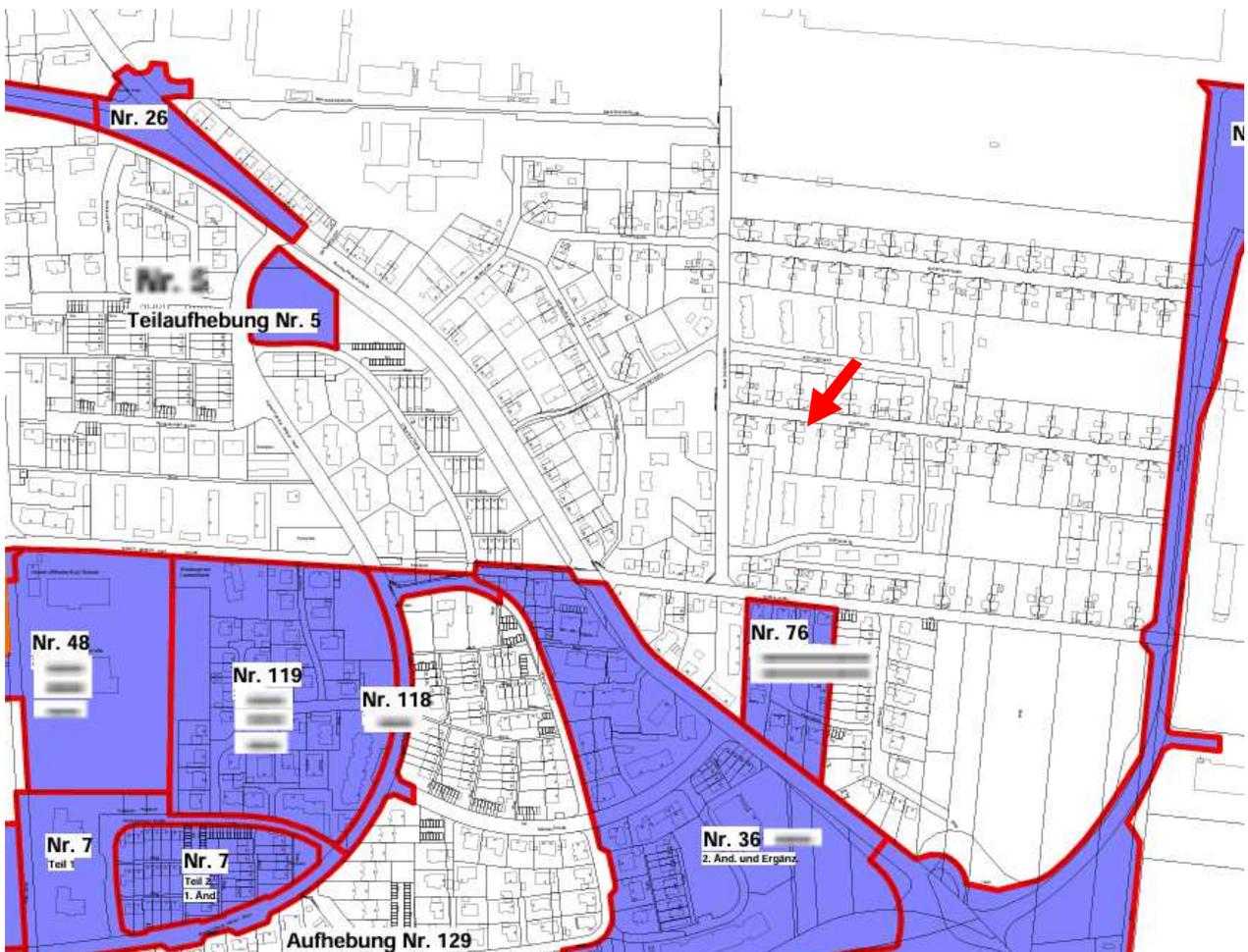
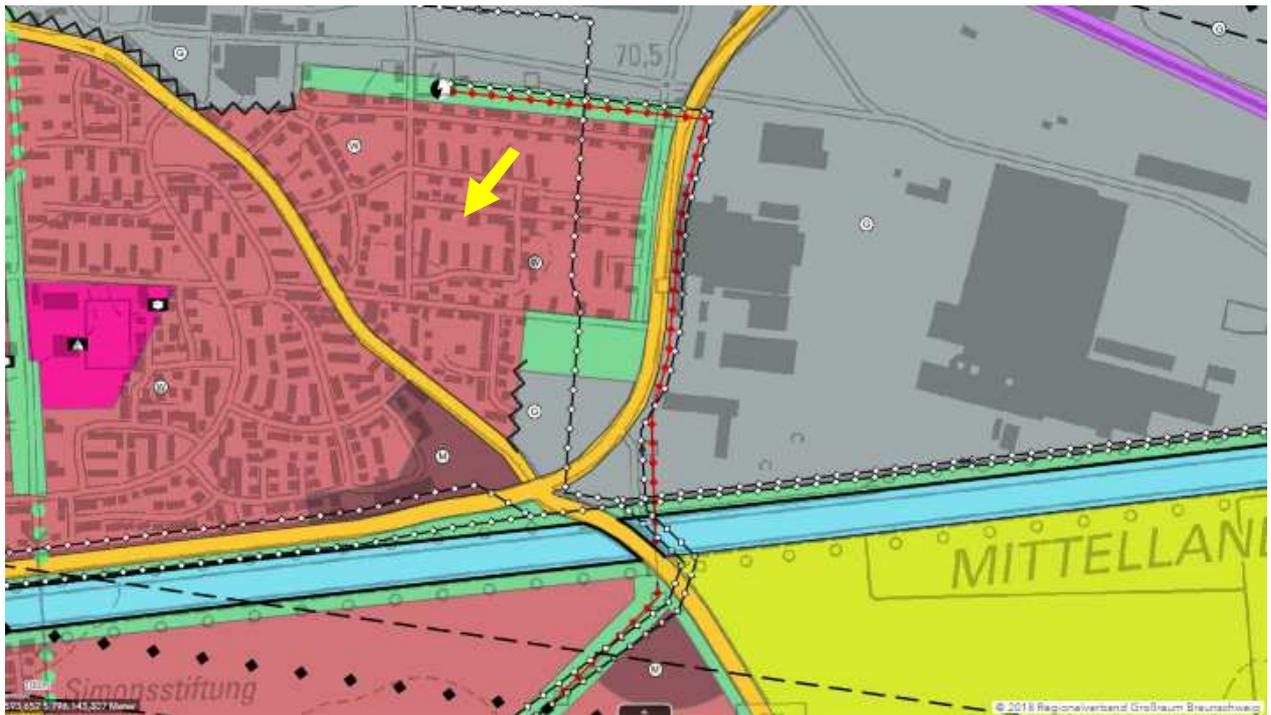
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Paulstraße 11A, 31226 Peine - Kernstadt Süd
Gemarkung: 5227 (Peine), Flur: 6, Flurstück: 51/39





Anlage 7: Unterlagen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Kein Bebauungsplan vorhanden beim Bewertungsobjekt



Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Erstellt am: 01.07.2024
Aktualität der Daten: 22.06.2024

Flurstück 51/39, Flur 6, Gemarkung Peine

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Peine, Stadt Landkreis Peine
Lage:	Paulstraße 11A
Fläche:	981 m ²
Tatsächliche Nutzung:	981 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Peine Grundbuchbezirk Peine Grundbuchblatt 8953 Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Peine -
Kantstraße 5
31224 Peine

Bereitgestellt durch:
Arnd Laskowski
Sachverständiger Grundstücksbewertung
Hüttenweg 5
31226 Peine

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Peine, Stadt
Gemarkung: Peine
Flur: 8 Flurstück: 51/39

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.07.2024
Aktualität der Daten 22.06.2024



N = 5796210

Maßstab 1:1000

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg - Katasteramt Peine -
Kantstraße 5
31224 Peine

Bereitgestellt durch:
Arnd Laskowski
Sachverständiger Grundstücksbewertung
Hüttenweg 5
31226 Peine

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtreguläre oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Anlage 9: Auszug aus dem Grundbuch (ohne Abteilung 3)

Amtsgericht Peine		Grundbuch von Peine		Blatt 8953		Bestandsverzeichnis Blatt 3				
Titel	Laufende Nummer der Grundstücke	Laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
			Gemarkung (Vermessungsblatt)	Flur	Karte Flurstück	Liegensteinsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	qm	
1	2	3	a	b	c/d	e				
	1	-	Peine	6	51/39	6533	Hof- und Gebäudefläche, Paulstraße 11 a	-	9	81

Amtsgericht Peine		Grundbuch von Peine		Blatt 8953		Abteilung I Blatt 2	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundtage der Eintragung				
1	2	3	4				
5	[Redacted]	1	Aufgelassen am 24.02.2023 und eingetragen am 13.03.2024. Gasch				

Amtsgericht Peine		Grundbuch von Peine		Blatt 8953		Abteilung II Blatt 3	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
		1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen, die von Hochbofen- und anderen Werkanlagen ausgehen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke von Groß Ilsede Blatt 396. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Juni 1970 im Range vor den Rechten Abteilung III Nr. 1,2,3 eingetragen am 13. April 1971. <i>Lippe</i> <i>Hofki</i>					
2	4	Befristetes Veräußerungs- und Belastungsverbot für das Bundesministerium für Verteidigung gemäß Ersuchen vom 27. Juni 1954 (0888/94/K/DV) eingetragen am 06.07.1994. <i>Hintze</i> <i>Schröder</i>					
3	1	Auflassungsvormerkung für: [Redacted] Gemäß Bewilligung vom 24.02.2023 (ova-Nr. 977/2023, Notar Kai Liex, Peine) eingetragen am 28.04.2023. Gasch					
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (07 K 16/24). Ingetragen am 06.06.2024. Helbing					



Anlage 10: Altlastenauskunft



LANDKREIS PEINE Der Landrat

Fachdienst Umwelt

Burgstraße 1 • 31224 Peine
e-mail: umwelt@landkreis-peine.de
de-mail: umwelt@landkreis-peine.de-mail.de
internet: www.landkreis-peine.de

Landkreis Peine • Postfach 1360 • 31203 Peine

Sprechzeiten: Mo. 8:30 – 12:00 Uhr, Di. 8:30–12:00 Uhr und
14:00 - 16:00 Uhr, Mittwoch nach Vereinbarung
Do. 8.30–12:00 Uhr und 14:00 – 17:00 Uhr,
Fr. 8.30 – 12:00 Uhr

z.Hd. Herrn
Arnd Laskowski
Hüttenweg 5
31226 Peine

Auch außerhalb der angeführten Sprechzeiten stehen wir
Ihnen gern nach vorheriger Absprache zur Verfügung

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Frau Kirsch

Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin oder Ihren Ansprechpart-
ner persönlich in der
Werner-Nordmeyer-Straße 19 a, 31226 Peine
Gebäudeteil 6, 2. OG in Zimmer 6209
☎ 05171 / 401 6209
Fax 05171 / 401 7721
Email: a.kirsch@landkreis-peine.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
21-11-607-141/2024

Datum
08.07.2024

Altlastenauskunft

Sehr geehrter Herr Laskowski,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage zu Altlasten/Altablagerungen im Zuge der Erstellung eines
Verkehrswertgutachtens für das Grundstück:

Gemarkung Peine, Flur 6, Flurstück 51/39; 31226 Peine, Paulstraße 11a

ist folgendes festzustellen:

Auf dem angefragten Flurstück sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten be-
kannt.

Bearbeitungszeiten: 1,0 h (0,5 h geh. Dienst + 0,5 h mittl. Dienst)

Rechtsgrundlagen:

§§ 3, 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S.
580), in der zur Zeit gültigen Fassung

§§ 1, 3, 5, 6, 9 und 13 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) vom 25. April
2007 (Nds. GVBl. S. 173), in der zur Zeit gültigen Fassung

Erlass des MF vom 19.05.2010, in der zur Zeit gültigen Fassung



Anlage 11: Baulastenauskunft



STADT **Peine**
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Peine | Postfach 1700 | 31207 Peine

Sachverständigenbüro Laskowski
Arnd Laskowski
Hüttenweg 5
31226 Peine

**Hochbau
Bauordnung (652)**

Andrea Witte
Durchwahl: 05171/49-9443
FAX-Nr.: 05171/49-7474
Zimmer: 45
E-Mail: andrea.witte
@stadt-peine.de

Mein Zeichen: 63-20
Ihr Zeichen:

Peine, den 02.07.2024

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Peine
Grundstück in Peine, Paulstraße 11 A
(Gemarkung Peine, Flurstück 51/39)**

Sehr geehrter Herr Laskowski,

Sie erhalten für o. g. Flurstücke folgende Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

- Es sind weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.**
- Es sind Baulasten eingetragen (siehe beigefügtes Baulastenblatt Nr.).
- Folgende Flurstück/e ist/sind durch Baulast/en belastet:
- Folgende Flurstück/e ist/sind durch Baulast/en begünstigt:
- Folgende Flurstück/e ist/sind durch Baulast/en weder belastet noch begünstigt:



Anlage 12: Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Gültig bis: 27.09.2032 Registriernummer NI-2022-004250467

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte	
Adresse	Paulstraße 11A, 31226 Peine	
Gebäudeteil ¹		
Baujahr Gebäude ¹	1898	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	1998	
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _n)	99,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § B2 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Erdgas	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



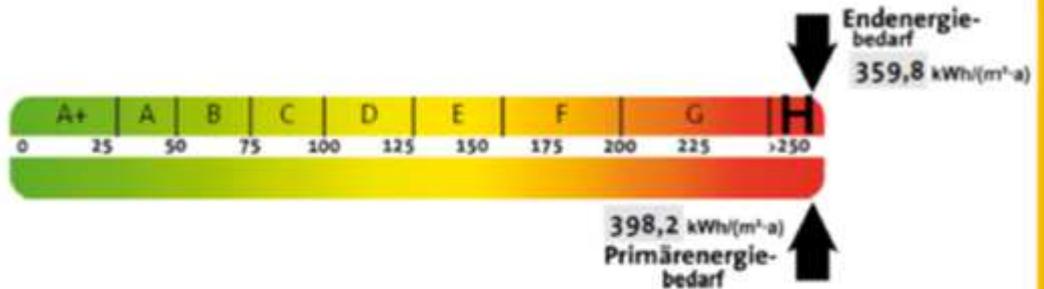


Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2022-004250467

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **87,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹⁾:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)²⁾ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

359,8 kWh/(m²·a)

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Einbau neuer Fenster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Einbau eines neuen Heizkessels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung/Warmwasser	Nutzung alternativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		



Anlage 13: Berechnungen BGF und Wohnfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift:

Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH), Paulstraße 11a, 31226 Peine

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Keller	+	4,200	5,000	a				
2	EG	+	7,500	8,000	a	21,00			
3	EG	+	3,900	0,700	a	2,73			
4	DG	+	7,500	8,000	a	60,00			
Summe						143,73			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						143,73			m²



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus (Typ: DHH), Paulstraße 11a, 31226 Peine
 Mieteinheit: Wohnen

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (30.07.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

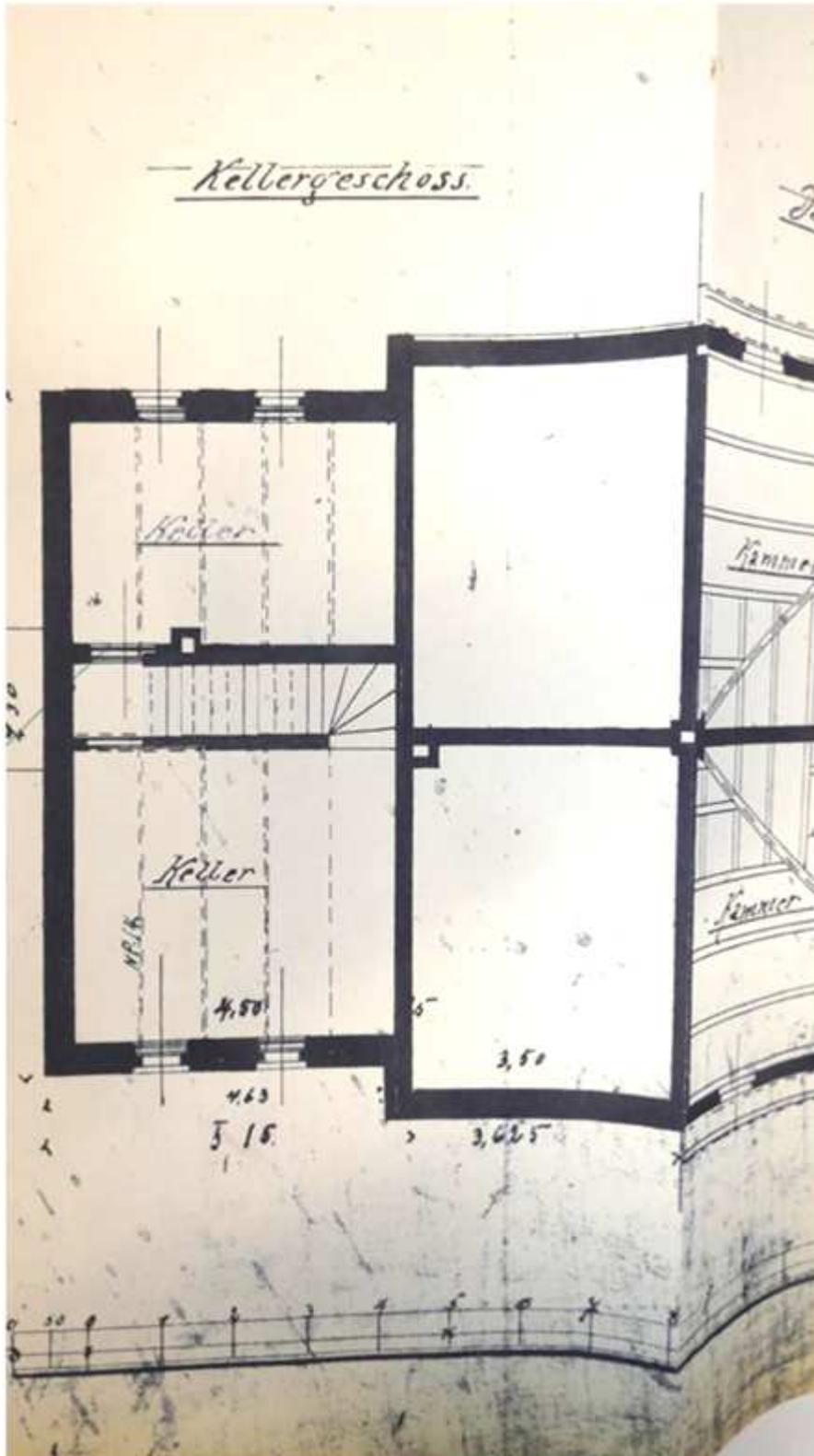
In Anlehnung an:
 wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WolfV
 II. BV

Bd. Nr.	Differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor/Sonderform	Länge (m)	Brz-Länge (m)	Brz-Brz (m)	Brz-Brz (m)	Brz-Brz (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Erhöhtertrag	
1	Bad	1	+		1,00	2,300	0,000	1,200	0,000	0,000	2,76	1,00	2,76	2,76		
2	Küche	2	+		1,00	1,700	0,000	3,000	0,000	0,000	5,10	1,00	5,10	19,50		
3	Küche	2	+		1,00	1,200	0,000	2,000	0,000	0,000	2,40	1,00	2,40	19,50		
4	Küche	2	+		1,00	4,000	0,000	3,000	0,000	0,000	12,00	1,00	12,00	19,50		
5	Flur	3	+		1,00	1,500	0,000	1,000	0,000	0,000	1,50	1,00	1,50	1,50		
6	Stube	4	+	Schornstein	1,00	0,400	0,000	0,400	0,000	0,000	0,16	1,00	-0,16	25,84		
7	Stube	4	+		1,00	3,500	0,000	4,000	0,000	0,000	14,00	1,00	14,00	25,84		
8	Stube	4	+		1,00	4,000	0,000	3,000	0,000	0,000	12,00	1,00	12,00	25,84		
9	Eßzimmer (DG)	5	+	Dachschräge	1,00	1,000	0,000	4,000	0,000	0,000	4,00	1,00	-4,00	10,00		
10	Eßzimmer (DG)	5	+		1,00	3,500	0,000	4,000	0,000	0,000	14,00	1,00	14,00	10,00		
11	Kinderzimmer (DG)	6	-	Dachschräge	1,00	3,500	0,000	2,000	0,000	0,000	7,00	1,00	-7,00	18,00		
12	Kinderzimmer (DG)	6	-	Dachschräge	1,00	3,500	0,000	2,000	0,000	0,000	7,00	1,00	-7,00	18,00		
13	Kinderzimmer (DG)	6	+		1,00	8,000	0,000	4,000	0,000	0,000	32,00	1,00	32,00	18,00		
14	Flur (DG)	7	+		1,00	1,500	0,000	1,000	0,000	0,000	1,50	1,00	1,50	1,50		
15	BSD (DG)	8	-	Dachschräge	0,50	1,500	0,000	4,000	0,000	0,000	3,00	1,00	-3,00	9,00		
16	Bad (DG)	8	+		1,00	4,000	0,000	3,000	0,000	0,000	12,00	1,00	12,00	9,00		
Summe Wohnfläche Mieteinheit													88,10	88,10	88,10	9,00
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													88,10	88,10	88,10	9,00



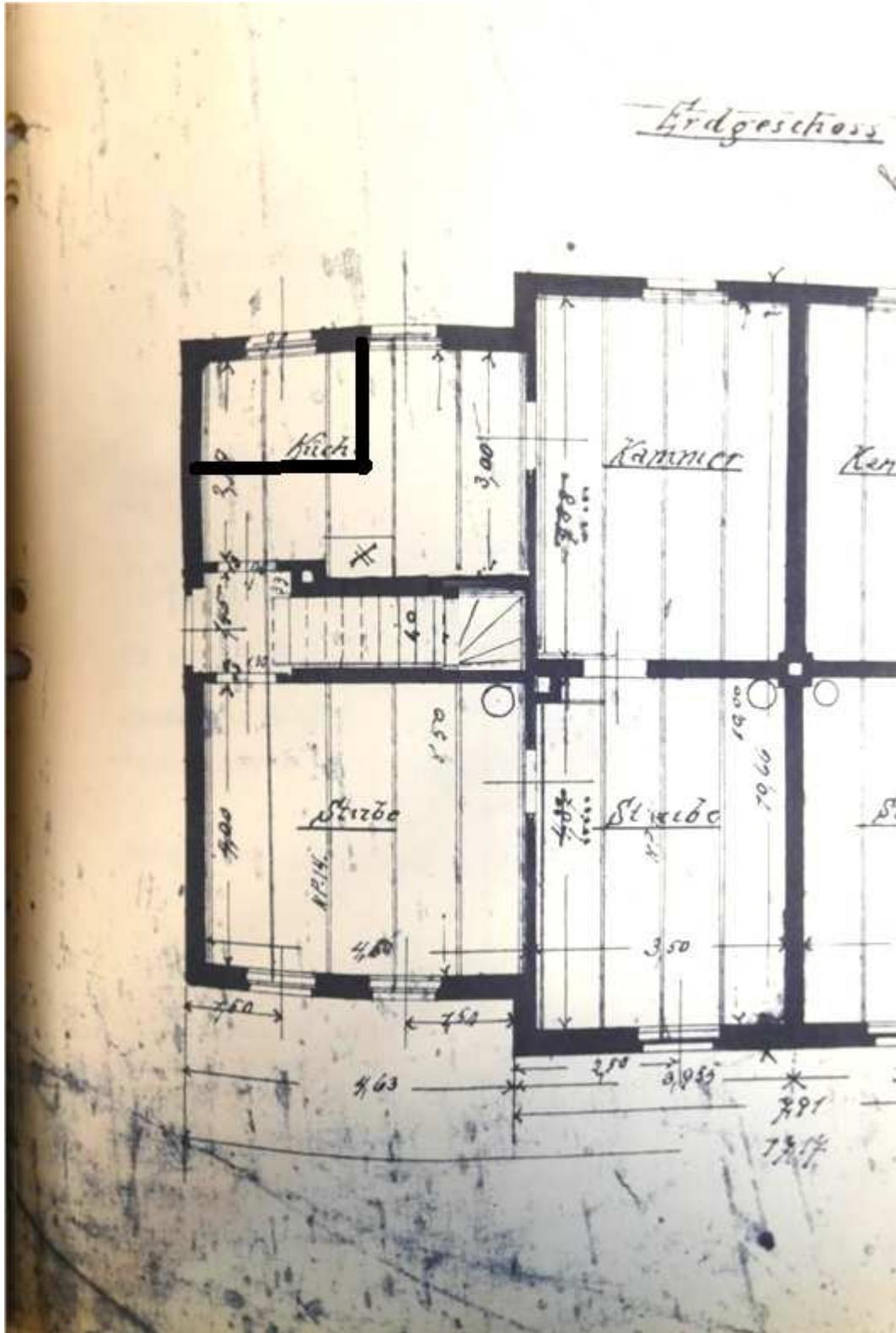
Anlage 14: Bauunterlagen

Keller



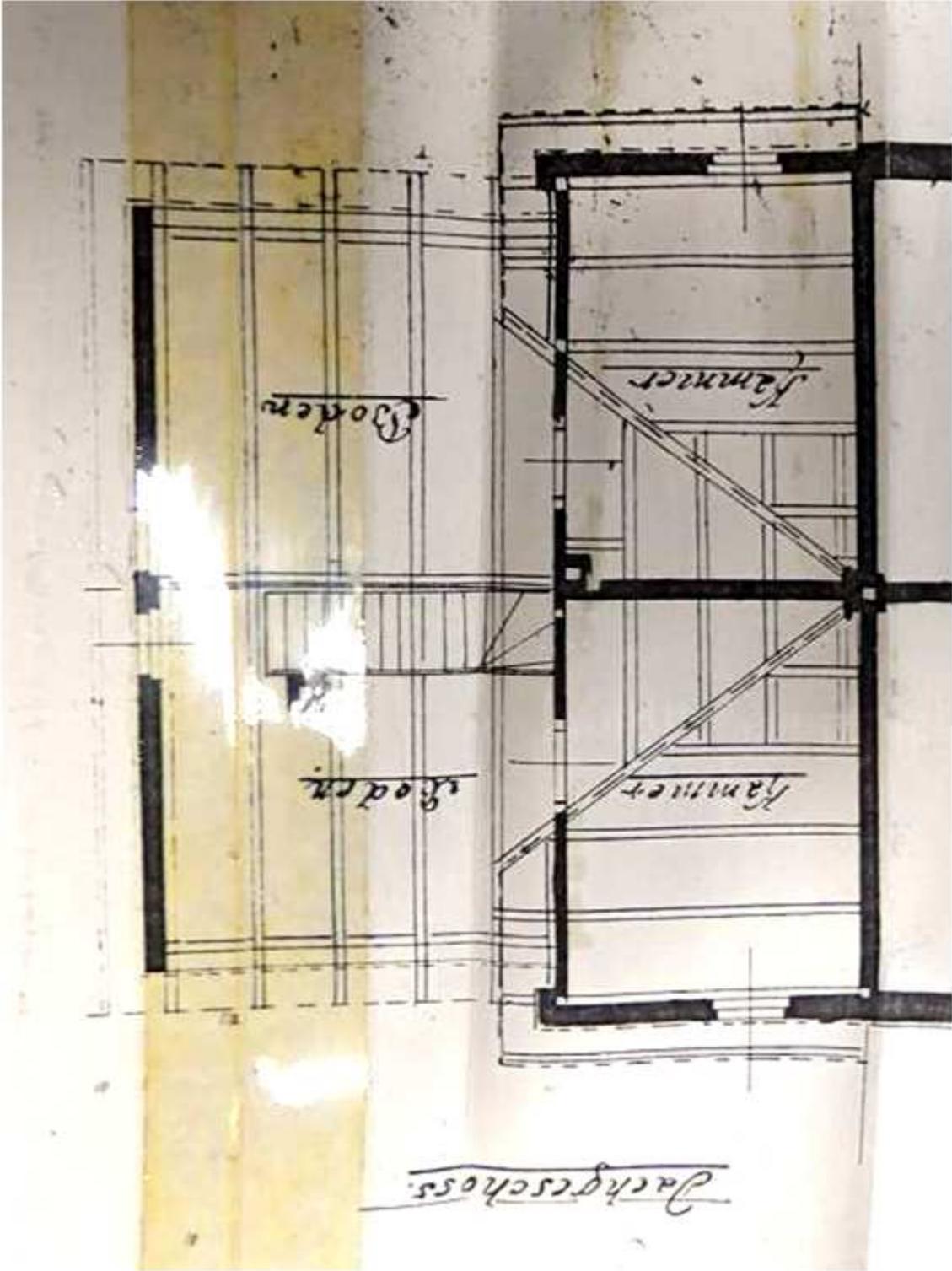


Erdgeschoss



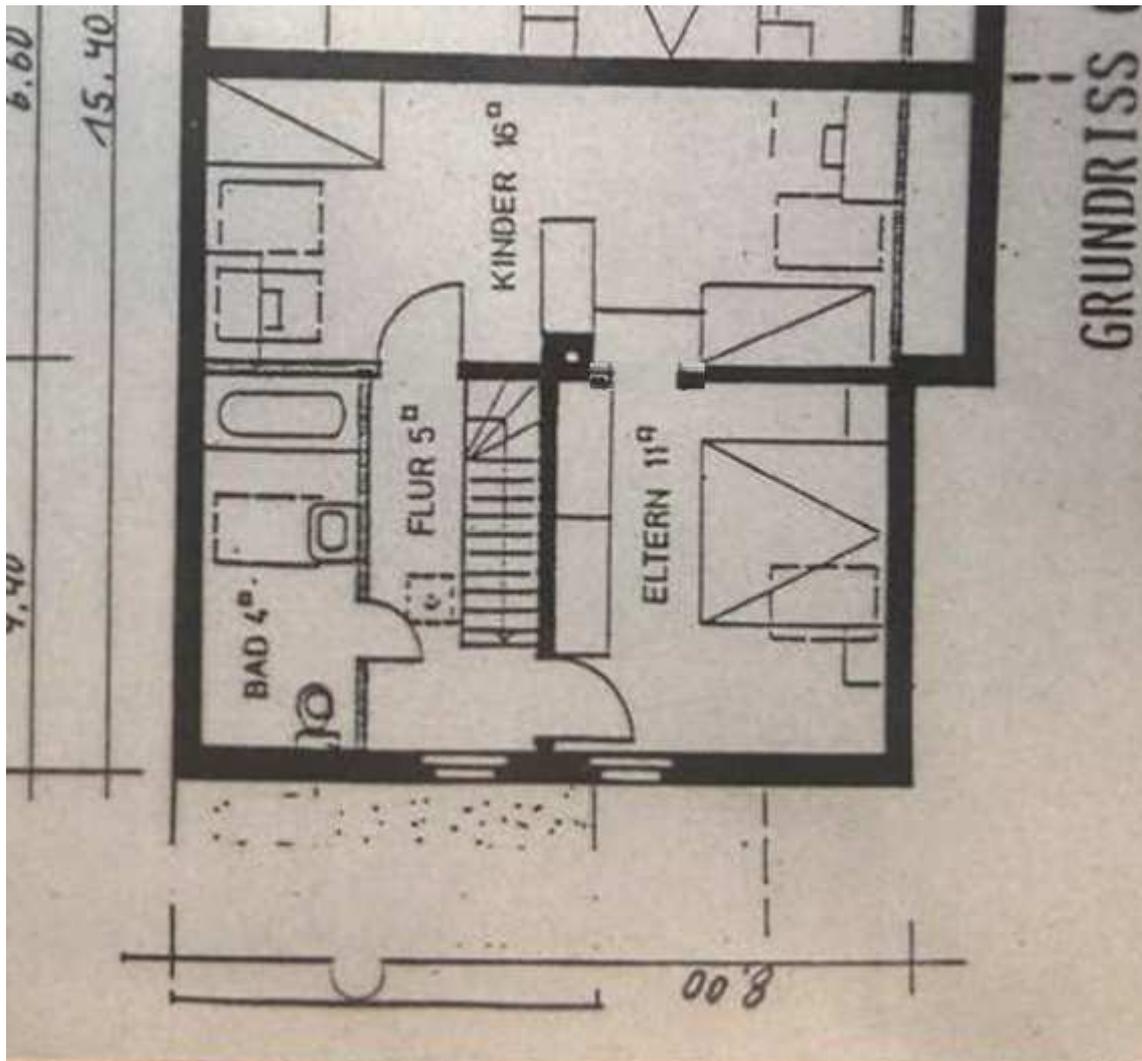


Dachgeschoss



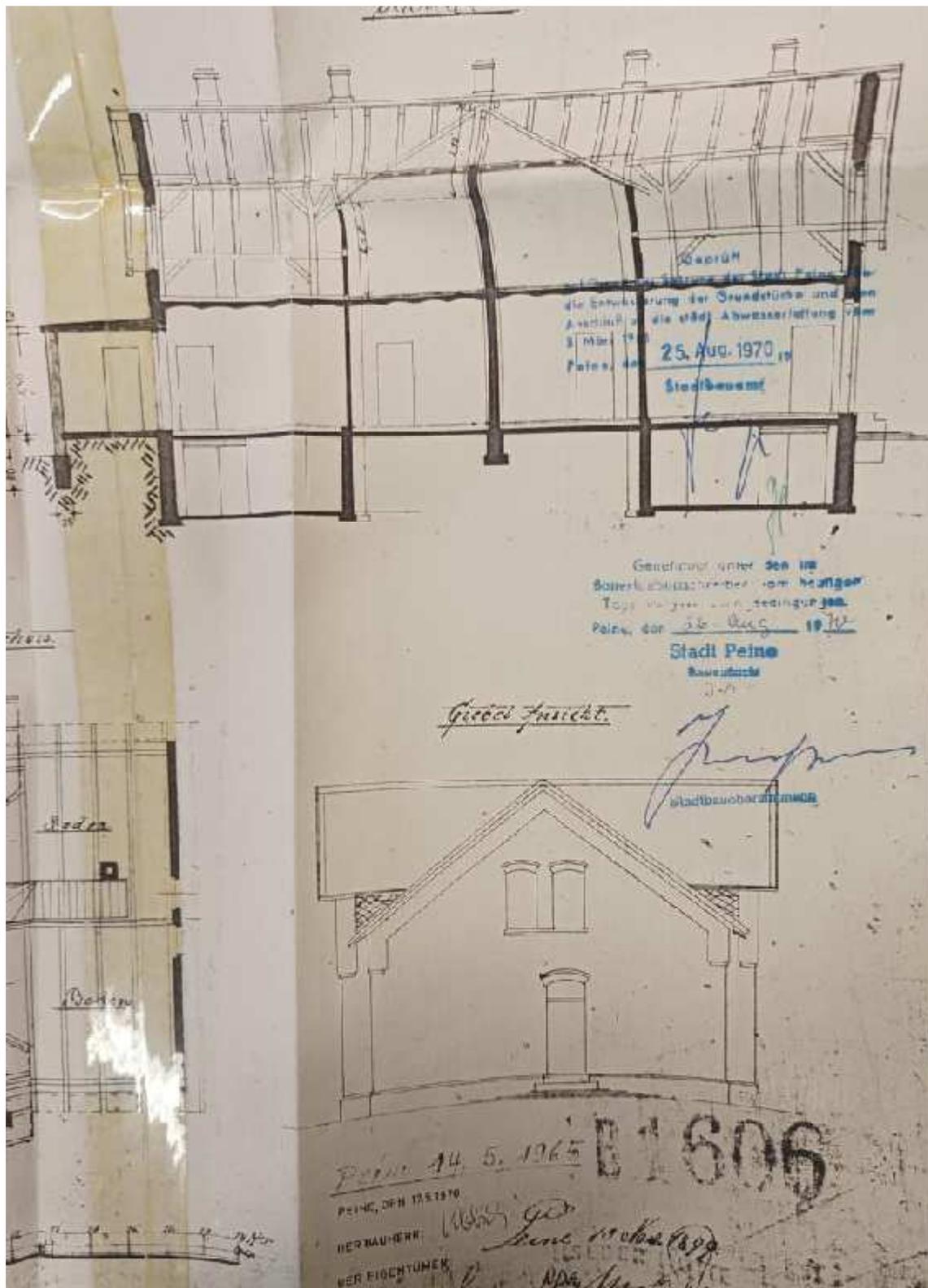


Dachgeschoss heute ausgebaut zu Wohnzwecken mit Bad (Abbildung zeigt fast identischen Grundriss einer vergleichbaren Immobilie)





Schnitt



Anmerkung: Vom Bewertungsobjekt selber existieren keine Bauunterlagen (mehr). Die Grundrisse etc. stammen von einem vergleichbaren Objekt und wurden z.T. hier modifiziert abgebildet (Treppe, Mauerdurchbrüche etc. können abweichen)



Anlage 15: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 07/2024)

1

Gebäudeansicht



2

Gebäudeansicht





3

Stall/Schuppen (Klinker nur zum Teil verfugt)



4

Garage





5

Blick in den Garten



6

Heizung





7

Dachboden (mit weißer Dämmung)



8

Keller (feuchte Wände)

