

**Kein Original  
Gutachten!**

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

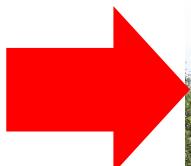
# GUTACHTEN

**W-23-064-1G-01**

**vom 09.11.2023**

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

31249 Hohenhameln, Klußmannstr. 3



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber:  
Amtsgericht Peine  
Am Amthof 6  
31224 Peine

Aktenzeichen: **07 K 19/23**

**Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 3 **178.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 22.09.2023

Beschreibung:

**Ein- bis Zweifamilienhaus** (Baujahr ca. 1950) mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau mit insgesamt **ca. 152 m² Wfl.**, sowie Nebengebäuden mit integrierter Garage.

**Region Südost-Niedersachsen**  
Nonnenweg 4  
38640 Goslar  
Tel.: 0 53 21/34 00 60  
Fax: 0 53 21/34 00 61

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

Gesellschafter:  
D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS  
Dipl.-Ing. S. Hein  
C. Schmidt B. A.  
Dipl.-Ing. F. König  
Dipl.-Ing. N. Wichmann-Sperl

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

IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFFXXX

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

IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>6</b>
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>10</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>6. WERTERMITTlung</b>	<b>14</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>15</b>

## ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Flächenermittlung
- Anhang 4 Außenaufnahmen
- Anhang 5 Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

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

Typoskript: sm/kai

## 1. ALLGEMEINES

**1.1. Objekt** Massives Wohnhaus mit Anbau

Klußmannstraße 3  
31249 Hohenhameln

**1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Peine  
Am Amthof 6  
31224 Peine

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 19/23) vom 19.06.2023 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

### 1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 26.05.2023:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Stedum
- Grundbuch Blatt Nr.: 275

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
3	Stedum	1	59	Unland, Großer Schlaf	66
3	Stedum	3	62/1	Hof- und Gebäudefläche, Klußmannstraße 5	1.092
<b>Summe - lfd. Nr. 3</b>					<b>1.158</b>

#### Hinweis:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um das Objekt mit der postalischen Anschrift „Klußmannstraße 3“ und nicht wie im Bestandsverzeichnis angegeben „Klußmannstraße 5“.

Rechte und Lasten  
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur Ifd. Nr. 3 vorhanden:

*Nr. 5 – Wohnungsrecht gemäß Bewilligung vom 7. Dezember 1995 (URNr. 356 des Notars Wolters, Peine) für --; eingetragen am 13.02.1996.*

**Hinweis:**

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

**1.5. Ortsbesichtigung** 22.09.2023

**1.6. Wertermittlungsstichtag** 22.09.2023

**1.7. Qualitätsstichtag** 22.09.2023

**1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

- Unterlagen
- Grundbuchauszug
  - Auszug aus der Liegenschaftskarte
  - Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulistenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

### 1.9. Allgemeine Hinweise

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

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Nebengebäude ermöglicht - diese konnten lediglich von der Grundstückszufahrt aus in Augenschein genommen werden und waren hierbei nur begrenzt einsehbar.**

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Gemeinde	Hohenhameln (rd. 9.500 Einwohner)
Ortsteil	Stedum-Bekum
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt nördlich im Ortsteil Stedum-Bekum, etwa 4 Kilometer vom Zentrum der Gemeinde Hohenhameln entfernt.  vorwiegend dörflich geprägte aufgelockerte Wohnbebauung (ein- bis zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser).

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Stichstraße, abzweigend von Hauptstraße. Die A7 liegt ca. 15 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Entfernung zur Bushaltestelle ca. eine Gehminute Die Entfernung zum Hauptbahnhof Peine beträgt ca. 12 km.

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In ca. 3 km Entfernung, im Ortsgebiet von Hohenhameln.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Überwiegend in Peine, Entfernung ca. 14 km.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ortsgebiet von Hohenhameln, erweitertes Angebot in Peine.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten sowie Schulen in Hohenhameln. Hochschulen und Universitäten in Hildesheim, Braunschweig und Hannover.

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Arbeitsplätze   | Im 50 km Entfernungsradius bis zu Hildesheim, Braunschweig und Hannover.           |
| Kultur/Freizeit | Kulturangebot vor Ort nicht ausgebildet.<br>Freizeitangebot geprägt durch Vereine. |

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

### 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

#### 3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

#### 3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Hohenhameln vom 06.09.2023 sowie Online-Abruf auf „regionalverband-braunschweig.de“ (23.10.2023) ist das Grundstück im Flächen-nutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Hohenhameln vom 06.09.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).

Nach Auskunft des Wasserverbandes Peine vom 17.08.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

Für das Grundstück fallen derzeit keine Anschlusskosten an. Künftige Nacherschlie-ßungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

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

Dienstbarkeiten/	
Nutzungsrechte	Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens
Baulasten	Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 27.07.2023 sind keine belastenden Baulasten eingetragen. Das Grundstück wird jedoch durch eine Abstandsflächenbaulast auf dem benachbarten Flurstück 60/7 begünstigt.
Wohnungs- und miet-rechtliche Bindungen	keine vorhanden

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

#### Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 21.08.2023 sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange zu beachten.

#### Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 17.08.2023 nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

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

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es liegen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss an. Gas- und Telefonanschluss sind nicht bekannt.

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt.  Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung im Bereich der Nebengebäude grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Überwiegend ebener Baugrund  Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen	Immissionen sind nicht erkennbar.
-------------	-----------------------------------

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist umlaufend durch Hecken bzw. Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Pflaster im Hofbereich.
Anpflanzungen	Der Vorgarten ist gestaltet.
Einstellplätze	Einstellplätze auf der Hoffläche bzw. in der Garage im Nebengebäude.
Sonstiges	---

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

**Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Grundstückszufahrt aus in Augenschein genommen werden - eine Innenbesichtigung bzw. der Zugang zum Grundstück wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.**

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

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Ein- bis Zweifamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau sowie Nebengebäuden mit integrierter Garage bebaut.

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbau
Baujahr	geschätzt ca. 1950
Sanierung/	
Modernisierung	Sanierungszustand nicht bekannt
	Augenscheinlich insgesamt ausreichend.
Grundrissgestaltung/	
Raumaufteilung	Nicht bekannt. Es sind keine Bauakten verfügbar.
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup> - siehe Anhang 3.2

### Konstruktion

Keller	Nicht bekannt Für die Bewertung wird eine einfache Unterkellerung des Wohnhauses unterstellt.
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk
Innenwände*	Mauerwerk
Decken*	Holzbalkendecke
Dach	Holzkonstruktion, Satteldach mit Betondachsteinen
Treppen*	Zum Keller Massivtreppe und ansonsten Holztreppe

### Ausstattung

Fußböden*	Einfache, baujahrestypische Ausstattung mit Teppich oder PVC
Oberfläche Decke*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Einfache Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Rollläden

### Technische Ausrüstung

Elektroinstallation*	Baujahrestypische Unter-Putz-Installation unterstellt
Sanitärinstallation*	Im Einzelnen nicht bekannt
Heizungsinstallation*	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung oder gleichwertig unterstellt

### Werthaltige Bauteile\*

---

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

**5.3. Weitere bauliche Anlagen** Diverse Nebengebäude (vermutlich Schuppen) mit integrierter Garage.

**5.4. Energieausweis** Lag nicht vor.

**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich ausreichend.

Es ist ein äußerer Instandhaltungsstau in geringem Umfang erkennbar. Die Nebengebäude sind in schlechtem Zustand und weisen deutlichen Instandsetzungsbedarf auf.

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

## 6. WERTERMITTlung

### 6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

### 6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **45.000 €**

### 6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **156.000 €**

### 6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **159.000 €**

## 7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt.

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** Höhe von **159.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Hohenhameln.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer

wird in den Online-Grundstücksmarktdaten 2023 für eine Normobjekt mit Wertermittlungsstichtag 01.07.2023 ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,19 angegeben.

Aufgrund des veränderten Marktgeschehens wird ein geminderter Sachwertfaktor von 1,12 als angemessen erachtet. Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$159.000 \text{ €} \times 1,12 = 178.080 \text{ €, rd. 178.000 €.}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **178.000 €** entspricht einem Wert von ca. **1.171 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

In den Online-Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig – Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr

Vergleichsfaktoren ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von ca. 1.216 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

#### Eigene Recherchen (Kaufangebote):

Einfamilienhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 1.143 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 2.320 €/m<sup>2</sup> Wfl., d.h. im Mittel 2.039 €/m<sup>2</sup> Wfl., zum Kauf angeboten. Es ist, unter Berücksichtigung der bereits zuvor genannten Einflussfaktoren, davon auszugehen, dass Kaufpreise momentan unter Angebotspreisen notieren, und der somit ermittelte Sachwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Hinblick des augenscheinlich sanierungsbedürftigen Zustands, als bestätigt angesehen werden kann.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) und unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 156.000 €** weitestgehend bestätigt.

#### 7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

##### Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war und nur von außen in Augenschein genommen werden konnte.

Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußerlichen Anschein.

Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt. Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

#### 7.5. Verkehrswert – nach dem äußerlichen Anschein

(ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

**178.000 €**

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS  
Diplom-Ingenieur Architekt

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

## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

### A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1	1.1	2		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland	Hausgarten	Unland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1.1	2			
Größe in m <sup>2</sup>	575	517	66		1.158	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	60	60	1			
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge		-65%				
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	60	21	1			
Bodenwertanteil rentierlich	34.500 €	10.857 €			45.357 €	45.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich			66 €		66 €	0 €
<b>Bodenwert gesamt</b>						<b>45.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### Ausgewiesener Bodenrichtwert:

1. 60 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Dorfgebiet – Stichtag 01.01.2023 (Veröffentlicht 01.03.2023)
2. 60 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Dorfgebiet – Stichtag 01.01.2023 (Veröffentlicht 01.03.2023) – **Ansatz von 35 % für rückwärtigen Hausgarten**
3. 1 €/m<sup>2</sup> - Geringstland, Unland, Heide, Moor - 01.01.2023 (Veröffentlicht 01.03.2023)

##### Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt

### A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2				Rohertrag/ Monat
Geschoss	Wohnen	Garage				
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	152					152
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	5,80	30,00				
Miete in €/Monat	882	30				912

#### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

##### **IVD-Preisspiegel: 2022/2023**

Peine Stadt (3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wfl., in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):

- einfacher Wohnwert: 6,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Garagenstellplätze wurden im Umkreis nur sehr eingeschränkt zur Miete angeboten. Die vorhandenen Angebotsmieten bewegen sich in einer Spanne von 49 €/Monat bis 70 €/Monat.

##### **weitere Quellen:**

vdp Research

Stand 08/2023 – Peine, Stadt, Gemeindekennziffer 03157; Objektart: Wohnungen;

Lage mittel; Ausstattung: einfach 6,40 €/m<sup>2</sup> Wfl.; mittel 6,70 €/m<sup>2</sup> Wfl.,

Lage einfach; Ausstattung: einfach 5,70 €/m<sup>2</sup> Wfl.; mittel 5,90 €/m<sup>2</sup> Wfl.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Online-Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,5 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	912 €	10.944 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
152 m <sup>2</sup> x 13,25 €/m <sup>2</sup> =	2.014 €	:	18,40%	
1 Einstellpl. x 88 €/Stück =	88 €	:	0,80%	
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten x 340 €/Einh. =	340 €	:	3,11%	
1 Einstellpl. x 39 €/Stück =	39 €	:	0,36%	
Mietausfallwagnis				2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				24,67%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	10.944 €	x	24,67%	
		=	2.700 €	
= Jahresreinertrag				8.244 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				15,59
Bodenwert (rentierlich):				45.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	45.000 €	x	2,50%	
		=	1.125 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				184
				7.119 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	7.119 €	x	15,59	110.985 €
Zuzüglich des Bodenwertes für Bauland von:				45.000 €
Zuzüglich des Bodenwertes (unrentierlich) von:				0 €
Vorläufiger Ertragswert				155.985 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>156.000 €</b>

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

Gebäude	1					Zwischen- summe					
Nutzungsart	Wohnen										
Baujahr Umbau / Erweiterung	1950										
Übliche GND in Jahren	70										
RND in Jahren	20										
Alter in Jahren	73										
Fiktives Alter in Jahren	50										
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	308					308					
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	680										
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)											
Regionalfaktor (RF)	1,0										
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,778										
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	372.384					372.384					
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,286										
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	106.502 €					106.502 €					
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						7.500 €					
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>						114.002 €					
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					45.000 €					
	unrentierlich					0 €					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						159.002 €					
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>						159.000 €					

**Erläuterung der Abkürzungen:**

RND = Restnutzungsdauer

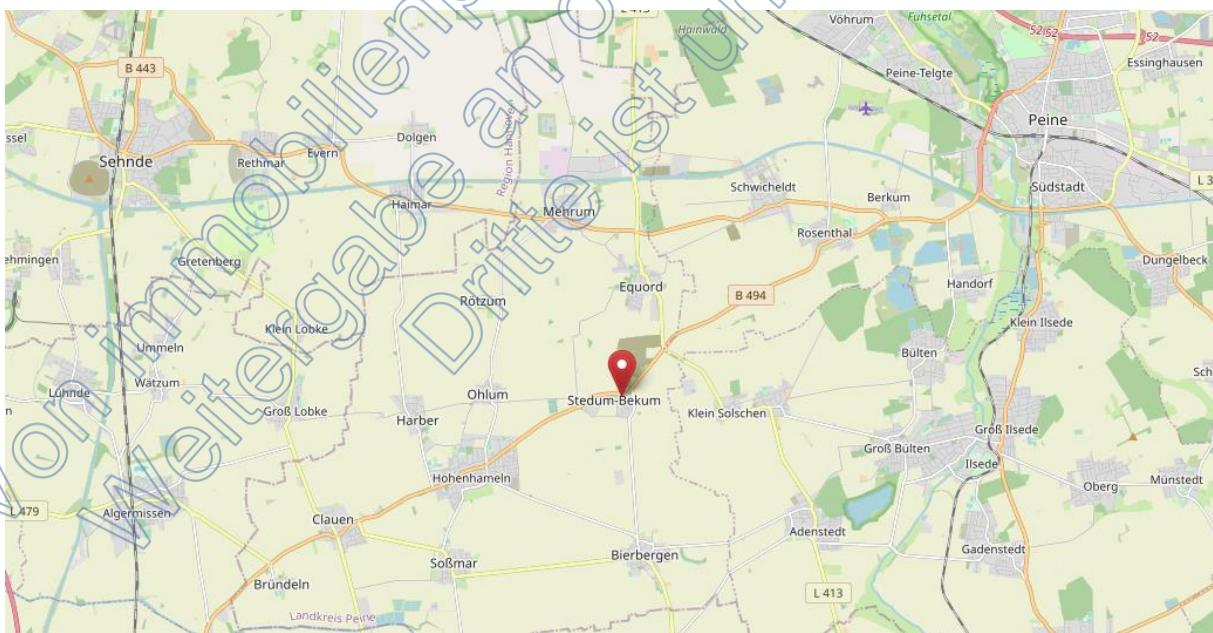
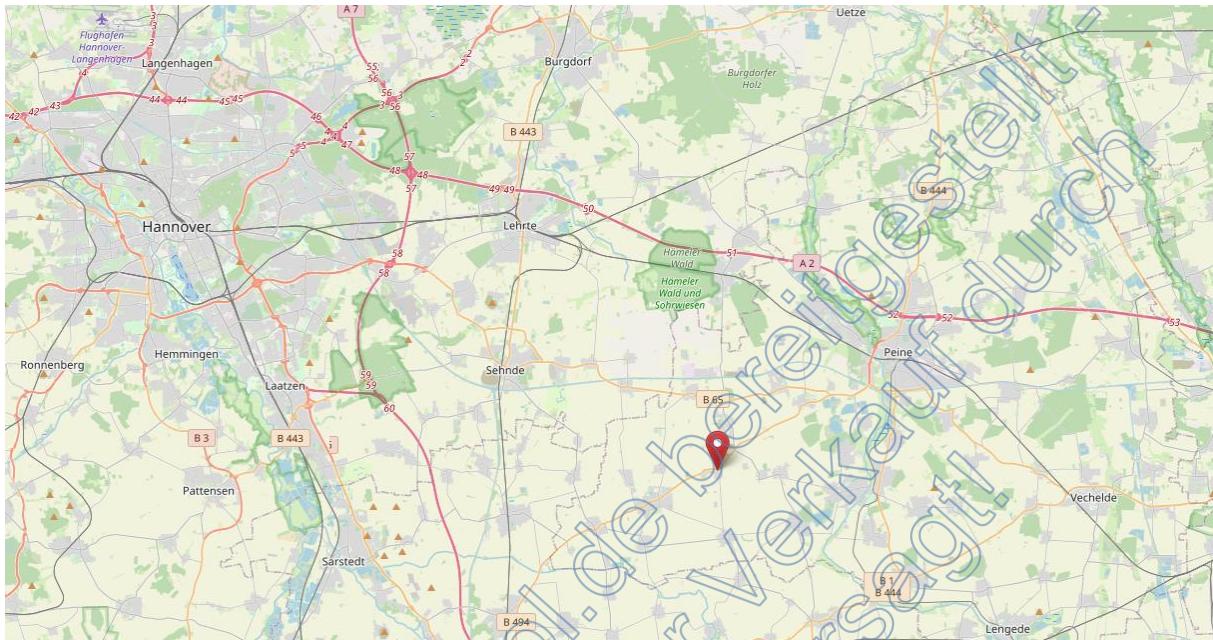
GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

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

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

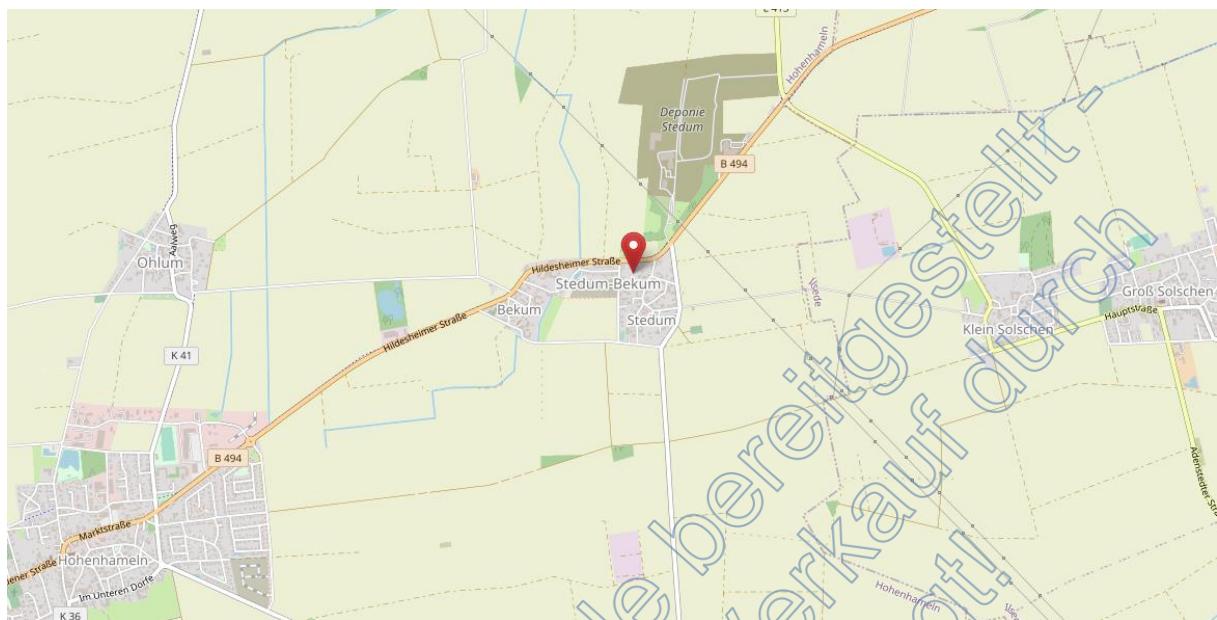
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

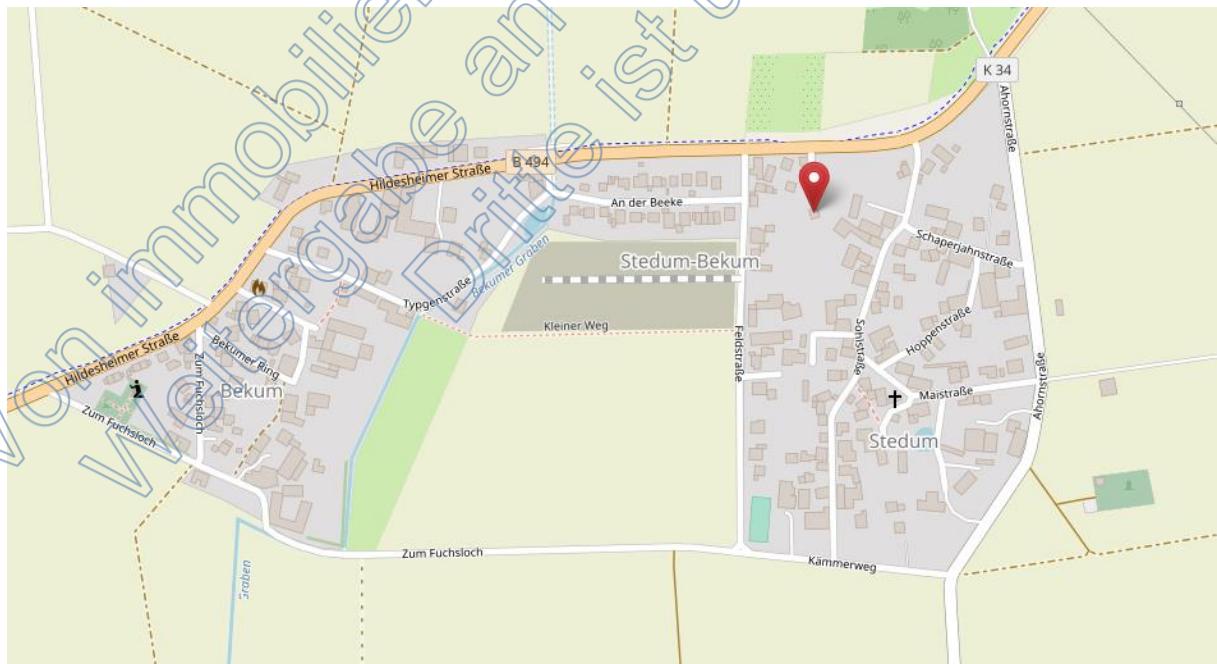
## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

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

## A 3 Flächenermittlung

### A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor-zei-chens	Breite in m	Länge in m	Fak-tor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		B	L	F	B x L x F	
<b>Gebäude 1 - Wohnhaus</b>						
Kellergeschoss		8,40	10,90	1,00	91,56	
Erdgeschoss		8,40	10,90	1,00	91,56	
Dachgeschoss		8,40	10,90	1,00	91,56	
Spitzboden		kein Ansatz				274,68
<b>Gebäude 1.1 - Anbau</b>						
Erdgeschoss		2,40	7,00	1,00	16,80	
Dachgeschoss		2,40	7,00	1,00	16,80	33,60
<b>Gebäude 2 - Nebengebäude</b>						
Erdgeschoss		im Ansatz der Außenanlagen enthalten				
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>						308,28
<b>Summe gerundet</b>						308

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 04.08.2023 sind für das Objekt keine Bauzeichnungen vorhanden. Da eine Begehung des Grundstücks nicht möglich war, wurde das Gebäudemass überschlägig anhand des Lageplans ermittelt.

### A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand der Geschossflächen

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Gesch.	Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Faktor Wohn- fläche	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
		F	G	G x F = GF	NF	GF x NF
<b>Gebäude 1 - Wohnhaus</b>						
Kellergeschoss		91,56		0,00		0,00
Erdgeschoss		91,56	1,00	91,56	0,75	68,67
Dachgeschoss		91,56	1,00	91,56	0,60	54,94
Spitzboden		0,00		0,00		0,00
<b>Gebäude 1.1 - Anbau</b>						
Erdgeschoss		21,00	1,00	21,00	0,75	15,75
Dachgeschoss		21,00	1,00	21,00	0,60	12,60
<b>Gebäude 2 - Nebengebäude</b>						
Erdgeschoss		im Ansatz der Außenanlagen enthalten				0,00
Summe						151,96
Summe gerundet						152

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 04.08.2023 sind für das Objekt keine Bauzeichnungen vorhanden. Da eine Begehung des Grundstücks nicht möglich war, wurde das Gebäudemass überschlägig anhand des Lageplans ermittelt sowie die Wohnfläche durch objektspezifische Ausbaufaktoren plausibilisiert.

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

#### A 4 Außenaufnahmen



Nordansicht



Hauseingang



Nordostansicht - Nebengebäude



Außenanlagen

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

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

## A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

### A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung

#### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gebräuche und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebauete Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessinem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veraltungs- und Verlusten. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

#### Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## A 5.2 Literatur- und Rechtquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag, 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag;
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung. Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerady / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung. Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

### Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: "IfS-Informationen" (Selbstverlag)