

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

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

GUTACHTEN

W-23-108-1G-01

vom 11.04.2024

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

31226 Peine, Neue Schmiedestraße 17



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

Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 22/23

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 165.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 13.12.2023

Beschreibung: Teilunterkellerte, eingeschossige **Doppelhaushälfte (DHH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 95 m² Wohnfläche, einer Blechgarage, einem Stallgebäude und weiteren Schuppen.

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANHÄNGE

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt. Somit können keine Innenfotos beigefügt werden.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Doppelhaushälfte mit Nebengelassen
Neue Schmiedestraße 17
31226 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 22/23) vom 07.08.2023 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 11.08.2023:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Peine
- Grundbuch Blatt Nr.: 16639

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	9	115/101	Gebäude- und Freifläche, Neue Schmiedestr. 17	897
Summe - lfd. Nr. 1					897

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1
im Bestandsverzeichnis vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen
von Werksanlagen)

Lfd. Nr. 2 – Schmutzwasserleitungsrecht

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 13.12.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 13.12.2023

1.7. Qualitätsstichtag 13.12.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

1.9. Allgemeine Hinweise

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

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 51.000 Einwohner)
Ortsteil	Südstadt (rd. 7.300 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im Osten der Südstadt, nahe des Stahlwerkes.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 65 befindet sich ca. 1,0 km entfernt. Die nächste Autobahn A 2 befindet sich ca. 4,2 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof liegt ca. 1,5 km entfernt.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Ortsteil.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 15 bis 30 Gehminuten.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ortsteil bzw. erweitertes Angebot in Peine. Peine hat ein Kreiskrankenhaus.
Kindergarten/Schulen	Kindergarten und Grundschulen befinden sich in der Südstadt. Peine selbst hat alle sämtlichen weiterführenden Schulen. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Hildesheim, Braunschweig oder Hannover.

Arbeitsplätze	Arbeitsplätze befinden sich in Peine und im Großraum Hannover/Braunschweig.
Kultur/Freizeit	In Peine finden gelegentliche Gastspielkonzerte/Gastspieltheater statt. Neben Vereinen wie Reitvereine oder traditionelle Schützenvereine gibt es Museen und ein Kino.

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 15.11.2023 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

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

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

Gemäß dem Schreiben der Stadtentwässerung Peine vom 23.11.2023 fallen derzeit keine Anschlusskosten (Kanal) an.

Gemäß dem Schreiben der Stadt Peine vom 16.11.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbau).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens.

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 21.11.2023 bestehen Baulasten in den:

- Baulastenblatt Nr. 746:

„...Neue Schmiedestraße, Flurstück 54/4 der Flur 6, Gemarkung Peine, erklärt sich einverstanden, ... ausgehenden Zu- und Abgangsverkehrs (Wege-recht) sowie des Verlegens der Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungsrecht) begründet und in das Baulastenverzeichnis der Stadt Peine eingetragen wird.

- Baulastenblatt Nr. 2413 / 2412:

„Als Eigentümer des Grundstückes Neue Schmiedestraße 17 ... und Neue Schmiedestraße 15 ... übernehmen wir, auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, im Falle der Errichtung eines Gebäudes/einer baulichen Anlage an der gemeinsamen Grenze dieses/diese in einer dem Nachbargebäude entsprechenden Weise am gleichen Grenzabschnitt an das Nachbargebäude anzubauen. ...“

Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Beurteilungen:

Zu Baulastenblatt Nr. 746:

Sichert die Erschließung des Bewertungsgrundstückes sowie der Umgebungsbebauung, aktuell kein Werteeinfluss.

Zu Baulastenblatt 2413 / 2412:

Aufgrund der vorhandenen Grundbuch- und Bebauungssituation ist diesbezüglich aktuell kein Werteeinfluss vorhanden.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Es bestehen keine Mietverhältnisse

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

Denkmalschutz:

Gemäß dem Schreiben der Stadt Peine vom 21.11.2023 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß dem Schreiben des Landkreises Peine vom 15.11.2023 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut der schriftlichen Auskunft der Stadt Peine vom 21.11.2023 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse sind geregelt.

Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht ausgeschlossen werden..

Bodenbeschaffenheit Ebenes Grundstück

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Produktionslärm durch das naheliegende Stahlwerk.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefasst, zum Teil auch mit einer Zaunanlage.

Bodenbefestigung Die Zuwegung zum Haus und der Hofbereich sind befestigt.

Anpflanzungen Soweit nicht befestigt, ist der gesamte Gartenbereich eingegrünt.

Einstellplätze 1 Einstellplatz in der Garage, weitere Einstellplätze könnten angelegt werden.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte (DHH) bebaut, bestehend aus Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Weiter befindet sich 1 Blechgarage, 1 massives Stallgebäude und 3 Schuppen auf dem zu bewertenden Grundstück.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Doppelhaushälfte (DHH)
Baujahr	1930 (geschätzt)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: Wohnzimmer, 1 weiteres Zimmer, Küche DG. 1 Zimmer ohne Heizung, 1 Zimmer zur Straße, 1 Zimmer zum Garten, 1 Bad
Wohnfläche	Rd. 95 m², siehe Anhang 3.2
Konstruktion	
Keller	Teilkeller
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Überwiegend Klinker, teilweise Glasbausteine
Innenwände	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände
Decken	Holzbalkendecke, über Keller Massivdecke
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel
Treppen	Betontreppe zum KG, Holztreppe zum DG
Ausstattung	
Fußböden	Überwiegend Teppichboden Küche: Fußboden-PVC-Belag Sanitär: gefliest
Oberfläche Decke	Putz und Anstrich Sanitär: Putz und Anstrich

Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich bzw. Tapete Sanitär: halbhoch gefliest, Putz und Anstrich bzw. Tapete
Türen	Holztüren gestrichen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas, z.T. Fensterläden
Technische Ausrüstung	
Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	1 Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung z.T. elektrische Untertischgeräte
Werthaltige Bauteile	1 Gaube im Zimmer zum Garten

5.3. Weitere bauliche
Anlagen

- a) 3 Schuppen (überwiegend aus Holz)
- b) 1 massives Stallgebäude
- c) 1 Blechgarage

Hinweis:

Die hier aufgeführten weiteren baulichen Anlagen werden im weiteren Sachwertverfahren in den Außenanlagen berücksichtigt.

5.4. Energieausweis

Nicht vollständig bzw. unbrauchbar

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Wohnhaus befindet sich in einem ausreichenden Zustand, welcher jedoch nur bedingt den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Es sind Schönheitsreparaturen erforderlich, welche über den Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen hinaus gehen. In einem Raum im Dachgeschoss muss ein Fenster eingebaut werden, eine Heizung installiert und Wand- sowie Fußbodenbeläge eingebaut werden.

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert	72.000 €
--	----------

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert	165.000 €
---	-----------

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert	158.000 €
--	-----------

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

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

Der ermittelte, vorläufige Sachwert in Höhe von 158.000 € ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezüglich nicht freistehender Doppelhaushälften im Landkreis Peine.

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

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

wird in den Online-Grundstücksmarktdaten 2024 (Untersuchungszeitraum 01.11.2022 bis 31.10.2023) für ein Normobjekt ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,31 angegeben.

Aufgrund des veränderten Marktgeschehens wird ein geminderter Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen erachtet. Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$158.000 \text{ €} \times 1,10 = 173.800 \text{ €, rd. } 174.000 \text{ €}$$

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte marktgerechte Sachwert in Höhe von 174.000 € entspricht einem Wert von 1.832 €/m² Wohnfläche.

In den Online-Grundstücksdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig – Wolfsburg wurden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Parameter

- Lage im Landkreis
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Modifiziertes Baujahr
- Grundstücksfläche
- Standardstufe (Gebäudestandard)

Vergleichsfaktoren ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von 1.940 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

Eigene Recherchen:

Doppelhaushälften wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 1.611 €/m² Wfl. bis 2.238 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 1.880 €/m² Wfl., zum Kauf angeboten.

Weiter liegt der ermittelte Wert in der Spanne des IVD-Nord Immobilienpreisspiegels 2023 und weist für Reihenhäuser (Bestandsobjekte) in der Stadt Peine folgende Preise pro m² Wfl. aus:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| • einfacher Wohnwert: | 1.889 €/m ² Wfl. |
| • mittlerer Wohnwert: | 2.000 €/m ² Wfl. |
| • guter Wohnwert: | 2.083 €/m ² Wfl. |

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 165.000 €** bestätigt.

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

Für die im Gutachten beschriebenen Mängel unter Ziffer 5.5. - in einem Raum im Dachgeschoss muss ein Fenster eingebaut werden, eine Heizung installiert und Wand- sowie Fußbodenbeläge eingebaut werden - wird ein Wertabschlag, welcher nicht mit tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist, i.H.v. 5 % in Ansatz gebracht.

$$174.000 \text{ €} \times (100 - 5 \%) = 165.300 \text{ €} = \text{rd. } 165.000 \text{ €}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

165.000 €

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

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

Anhang 1



A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	897				897	
Bodenrichtwert in €/m ²	80					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	80					
Bodenwertanteil rentierlich	71.760 €				71.760 €	72.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						72.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

80 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche -

Stichtag 01.01.2024

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	1,1				Rohertrag/ Monat
Geschoss Nutzungsart	EG/DG komplett	Blechgarage				
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	95					95
Anzahl Stellplätze in Stück	0	1				1
Miete in €/m ² ; €/Stück	7,50	30,00				
Miete in €/Monat	713	30				743

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Doppelhaushälften wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 6,50 €/m² Wfl. bis 9,17 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 8,05 €/m² Wfl., zur Miete angeboten.

IVD-Preisspiegel:

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 werden für die Stadt Peine nachfolgende Nettokaltmieten für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser veröffentlicht.

- einfacher Wohnwert: 7,50 €/m² Wfl.
- mittlerer Wohnwert: 8,50 €/m² Wfl.
- guter Wohnwert: 10,00 €/m² Wfl.

weitere Quellen:

vdp Research hat für Eigentumswohnungen in der kreisfreien Stadt Peine Nettokaltmieten in den Lagen von einfach bis sehr gut, folgende Preise veröffentlicht:

Stand 08/2023

Preise bei einfacher Ausstattung in unterschiedlicher Lage: einfach 5,70 €/m² Wfl.; mittel 6,40 €/m² Wfl., gut 7,30 €/m² Wfl., sehr gut 9,00 €/m² Wfl.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für Doppelhaushälften im Landkreis Peine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % 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 2,1 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	743 €	8.916 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
95 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.311 € : 14,70%
1 Einstellpl.	x	104 €/Stück	=	104 € : 1,17%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	351 €/Einh.	=	351 € : 3,94%
1 Einstellpl.	x	46 €/Stück	=	46 € : 0,52%
Mietausfallwagnis				2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				1,00%
Modernisierungsrisiko				0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				23,33%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	8.916 €	x	23,33%	
		=	2.080 €	
= Jahresreinertrag				6.836 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				22 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				17,47
Bodenwert:				72.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	72.000 €	x	2,10%	
		=	1.512 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 5.324 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	5.324 €	x	17,47	93.010 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				72.000 €
Vorläufiger Ertragswert				165.010 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				165.000 €

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

Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	DHH					
Baujahr	1930					
Umbau / Erweiterung	tlw. später					
Übliche GND in Jahren	70					
RND in Jahren	22					
Alter in Jahren	93					
Fiktives Alter in Jahren	48					
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	171					171
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	740					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,779					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	225.115					225.115
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,314					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	70.686 €					70.686 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						15.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						85.686 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					72.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						157.686 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						158.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = HerstellungskostenGND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

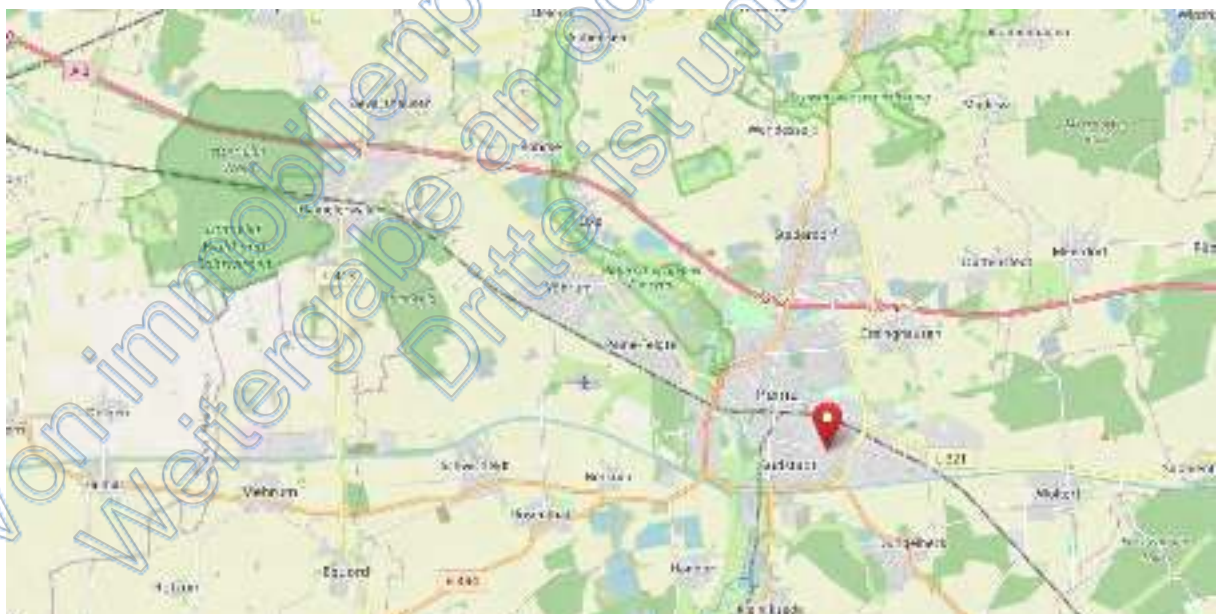
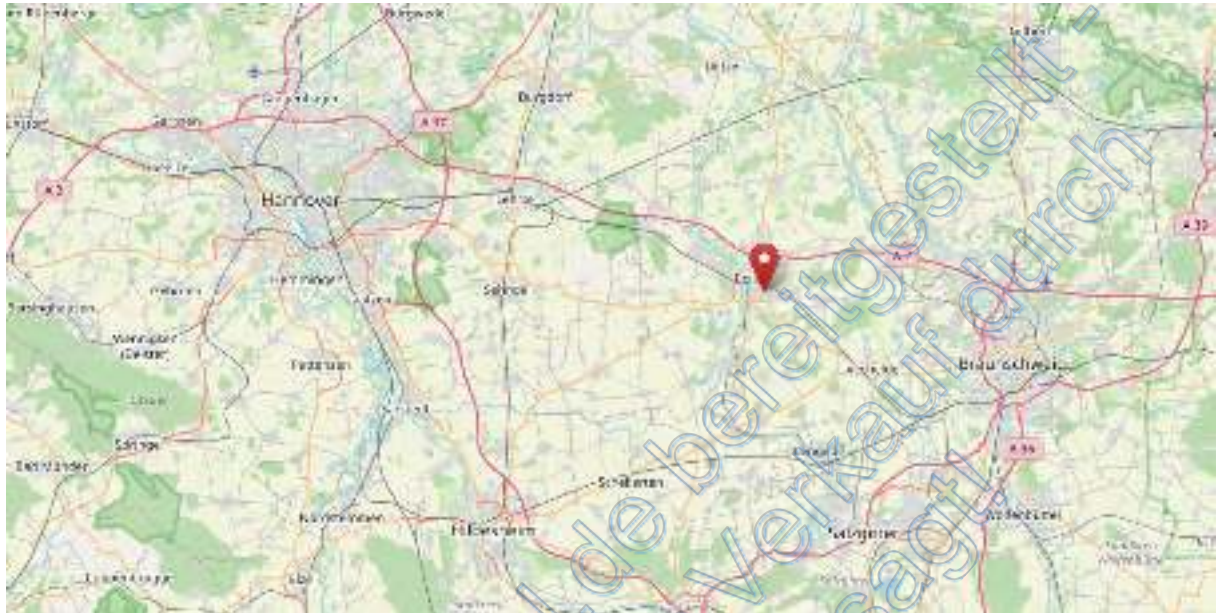
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

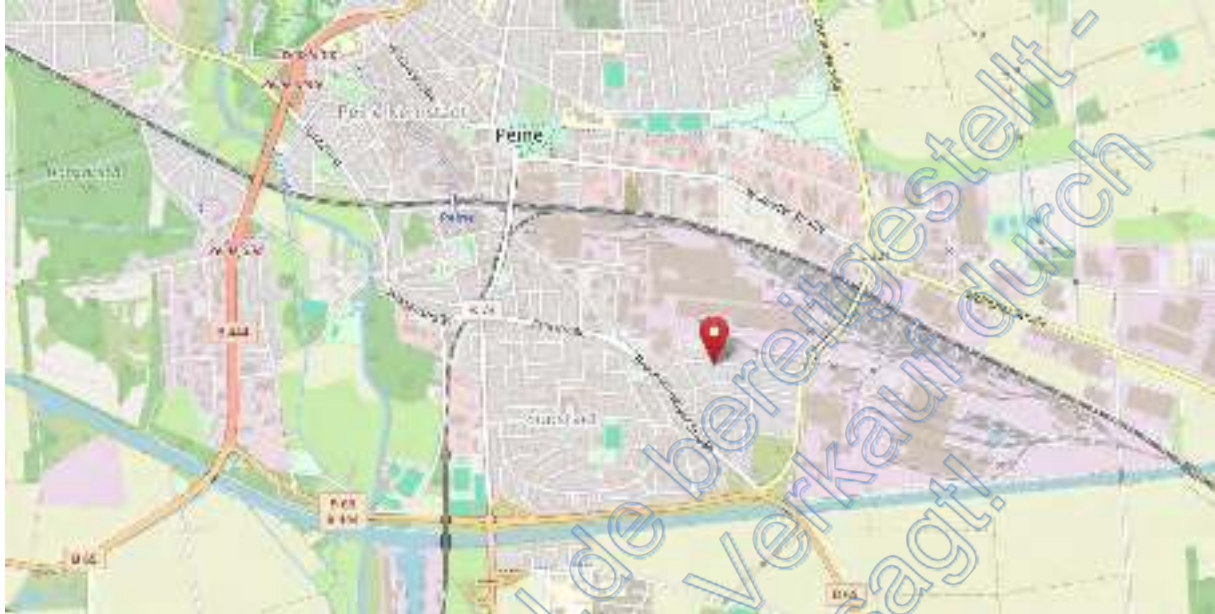
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

Anhang 3



A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
DHH - Kellergeschoss (Teilkeller)						
		3,95	3,86	1,00	15,25	
			Zwischensumme			15,25
DHH - Erdgeschoss		7,64	8,59	1,00	65,63	
	+	3,45	0,80	1,00	2,76	
	+	1,41	6,57	1,00	9,26	
			Zwischensumme			77,65
DHH - Dachgeschoss		7,64	8,59	1,00	65,63	
	+	3,45	0,80	1,00	2,76	
	+	1,41	6,57	1,00	9,26	
			Zwischensumme			77,65
Summe Brutto-Grundfläche						170,55
Summe gerundet						171

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand eines im Ortstermin durchgeführten Aufmaßes und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand eines Aufmaßes

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Wohnfläche in m ²
DHH - Erdgeschoss		
Flur		1,82
Wohnzimmer	+	24,39
Küche	+	15,00
weiteres Zimmer	+	11,86
Zwischensumme Erdgeschoss	=	53,07
DHH - Dachgeschoss		
Flur		1,75
Diele	+	5,83
ausgebauter Raum ohne Heizung	+	8,94
Zimmer zum Garten	+	10,09
Zimmer zur Straße	+	11,00
Bad	+	3,93
Zwischensumme Dachgeschoss	=	41,54
Summe		94,61
Summe gerundet		95

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage eines Aufmaßes. Plausibilisiert wurde dies anhand des Verhältnisses von Wohnfläche zu der Geschossfläche (Wohnflächenfaktor Erdgeschoss 0,68 und Dachgeschoss 0,53).

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Mülltonnenstellplatz



Außenanlagen

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

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

Anhang 5



A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

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 Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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

Fachzeitschriften, Periodika

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