

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-23-004-1G

vom 12.07.2023

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

31228 Peine, Dinkelkamp 23



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine  
Am Amthof 6  
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 28/22

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 644.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 24.02.2023

Beschreibung: Nicht unterkellertes, eingeschossiges freistehendes **Einfamilienhaus** mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (**Baujahr ca. 2001** errichtet), **ca. 294 m<sup>2</sup> Wfl.** sowie 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

T. Fritz  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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>7</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>9</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>13</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>14</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.



Lfd. Nr. 6; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, (07 K 28/22). Eingetragen am 12.10.2022.

**Hinweis:**

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

**1.5. Ortsbesichtigung** 24.02.2023

**1.6. Wertermittlungsstichtag** 24.02.2023

**1.7. Qualitätsstichtag** 24.02.2023

**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 Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-  
ausschuss 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 ermöglicht - dieses konnte lediglich von der öffentlichen Straße aus in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.**

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

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 50.500 Einwohner)
Ortsteil	Stederdorf (rd. 5.500 Einwohner)
Lage / Umgebung	Neubausiedlung

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Nächste Bundesstraße B 444 ca. 3 km entfernt, nächste Autobahn A 2 ca. 3 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Entfernung Bushaltestelle: ca. 11 Gehminuten; Entfernung zum Bahnhof: rd. 5 km.

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im Ort vorhanden.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Begrenzt im Ort, in der Innenstadt von Peine, Entfernung von ca. 10 bis 15 Gehminuten.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken im Entfernungsradius von ca. 10 bis 20 Gehminuten. Weitere Angebote der medizinischen Versorgung in Peine. Kreiskrankenhaus in Peine.
Kindergarten/Schulen	Kindergarten im Ortsteil vorhanden. Grundschule im Ortsteil, weiterführende Schulen in Peine, nächste Hochschulen befinden sich in Hildesheim, Hannover und Braunschweig.
Arbeitsplätze	In Peine und im Großraum Hannover und Braunschweig.

### 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 23.01.2023 ist ein B-Plan vorhanden. Es liegt der Bebauungsplan (B-Plan, Nr. 28 Heidacker) vor, dieser enthält u.a. folgende Angaben

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- max. 1 Vollgeschoss
- Geschoßflächenzahl 0,3
- Grundflächenzahl 0,3
- Beschränkung auf max. 2 Wohnungen
- nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

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

Gemäß Schreiben der Stadtentwässerung Peine vom 01.02.2023 fallen derzeit keine Anschlusskosten (Kanal) an.

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 23.01.2023 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 Schreiben der Stadt Peine vom 18.01.2023 sind weder belastende noch begünstigte Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen                      Es sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt.

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

#### Denkmalschutz:

Auf Grund der örtlichen Erkenntnisse kann unterstellt werden, dass kein Denkmalschutz besteht.

#### Altlasten:

Auf Grund der örtlichen Erkenntnisse kann unterstellt werden, dass kein Altlastenverdacht besteht.

#### Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 17.01.2023 hat die Kommune das Schreiben nicht abschließend beantwortet, ob Bauordnungsverfahren anhängig sind.

Aufgrund der örtlichen Kenntnisse über den anscheinend nicht genehmigten Dachgeschossausbau, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bauordnungsbehördliche Verfahren künftig anhängig sein könnten.

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Grenzverhältnisse geregelt.  Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben. Es handelt sich augenscheinlich um parkfähigen Baugrund.
Immissionen	Keine vorhanden bzw. erkennbar.

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Durch Zaunanlage und Mauer.
Bodenbefestigung	Zugang befestigt.
Anpflanzungen	Der gesamte Garten ist eingegrünt.
Sonstiges	Ein Weg, der teilweise um das Haus herumführt, hat eine Pflasterfläche. Eine Garage ist im Haus integriert.

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße 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 äußeren Anschein unterstellt. Dabei wird von einem für das Baujahr durchschnittlichen Standard ausgegangen.

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaut.

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Baujahr	2001 - laut Bauakte
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<u>Erdgeschoss (EG)</u> Vier Zimmer, Flur, Bad, Küche, WC, Heizraum und Garage <u>Dachgeschoss (DG)</u> Entgegen den Auszügen aus der Bauakte scheint das Geschoss tatsächlich ausgebaut zu sein. Die Grundrissaufteilung ist nicht bekannt.
Wohnfläche	Rd. 294 m <sup>2</sup> (siehe Anlage 3.2)

Die Wohnflächenberechnung stammt aus der Bauakte, gilt aber nur für das EG.

Aufgrund der nur durchgeführten Außenbesichtigung sind kein Ausbauzustand und keine Wohnflächen für das DG bekannt.

**Konstruktion**

Fundament	Streifenfundament Bodenplatte
Keller	Ohne Unterkellerung
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Klinkerriemchen
Innenwände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt, für die Bewertung wird eine massive Decke unterstellt
Dach	Dachkonstruktion: Walmdach mit mehreren Gauben und Zwerchgiebel Dachdeckung: glasierte Dachziegel, die Gauben sind mit Schiefer o.ä. verkleidet
Treppen	Nicht bekannt

**Ausstattung**

Fußböden	Nicht bekannt, für die Bewertung wird eine gute, baujahrestypische Ausstattung mit Teppich, Laminat oder Fliesen unterstellt.
Oberfläche Decke	Nicht bekannt, für die Bewertung wird Putz und Anstrich oder gleichwertig unterstellt.
Oberfläche Innenwand	Nicht bekannt, für die Bewertung wird Putz und Anstrich oder gleichwertig unterstellt.
Türen	Nicht bekannt, für die Bewertung werden einfache Holztüren oder gleichwertig unterstellt.
Fenster	Nicht bzw. teilweise bekannt, für die Bewertung werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden unterstellt.

### Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Nicht bekannt, für die Bewertung wird eine baujahrestypische Unter-Putz-Installation unterstellt.
Sanitärinstallation	Ist im Einzelnen nicht bekannt, es wird von zwei baujahrestypischen Sanitärräumen mit Dusche oder Badewanne, WC und Waschbecken ausgegangen.
Heizungsinstallation	Nicht bekannt, für die Bewertung wird eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung oder gleichwertig unterstellt.

### Besondere Bauteile

Dachterrasse

#### 5.3. Weitere bauliche Anlagen

Augenscheinlich keine weiteren baulichen Anlagen erkennbar.

#### 5.4. Energieausweis

Lag nicht vor.

#### 5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude konnte im Inneren nicht begangen werden. Nach äußerem Anschein ist kein Unterhaltungsrückstau vorhanden.

Die Baubeschreibung erfolgt nach äußerem Anschein und nach Ausführungen der Bauakte.

Der Zustand wird als gut unterstellt.

## 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 **92.000 €**

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **636.000 €**

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **715.000 €**

## 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 715.000 € ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Peine bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine.

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

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer

ist der Marktanpassungsfaktor bei rund 1,03 zu verorten.

Da die Wohnfläche des Bewertungsobjektes gegenüber den im Modell hinterlegten Kauffällen übergroß ist, wird ein Sachwertfaktor von 0,90 als marktgerecht erachtet.

Dies ergibt einen vorläufigen Sachwert von:

$$715.000 \text{ €} \times 0,90 = 643.500 \text{ €}, \text{ rund } 644.000 \text{ € (entspricht rd. } 2.190 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.)}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte Sachwert in Höhe von 644.000 € entspricht einem Wert von rd. 2.190 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine mit einem Baujahr von 1961 bis 2018 unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Standardstufe
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Grundstücksgröße

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von 2.030 €/m<sup>2</sup> Wfl. ausgewiesen. Der Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

Im Immobilienmarktbericht 2022 der Grundstücksbörse Braunschweig werden nachfolgende Kaufpreise für Eigenheime (150 m<sup>2</sup>) in Peine veröffentlicht.

- mittlere Wohnlage: von 1.667 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 2.333 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Nach Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdp GmbH (Stand 04/2022) liegen die Preise für Eigenheime (Baujahr ab 2012) in Peine in mittlerer Lage sowie mit mittlerer Ausstattung bei 2.340 €/m<sup>2</sup> Wfl..

Gemäß eigener Auswertung von vergleichbaren Angebotspreisen für Einfamilienhäuser sowie unter Berücksichtigung folgender Parameter:

- Lage in der Stadt Peine
- Baujahr: von 1993 bis 2004
- Wohnfläche: 218 bis 260 m<sup>2</sup>

liegen die Angebotspreise in einer Spanne zwischen 2.064 €/m<sup>2</sup> Wfl. und 2.688 €/m<sup>2</sup> Wfl..

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 636.000 € 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:

Das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung muss vom Bieter gewürdigt werden.

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

**644.000 €**

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS  
Diplom-Ingenieur Architekt



**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 <sup>2</sup>	801			801	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	115				
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>					
Umrechnungs-koeffizient GFZ : GFZ					
Sonstige Zu- und Abschläge					
Bodenpreisindex					
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	115				
Bodenwertanteil rentierlich	92.115 €			92.115 €	<b>92.000 €</b>
Bodenwertanteil unrentierlich					
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>92.000 €</b>

**Erläuterungen zum Bodenwertansatz:**

**Ausgewiesener Bodenrichtwert:**

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2023 beträgt der Bodenrichtwert: 115 €/m<sup>2</sup>

für baureifes Land, Erschließungskosten beitragsfrei,

allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Geschosszahl 0,3

**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

Zusammenstellung der Flächen			
Ermittlung des Rohertrages			
Gebäude	1	2	Rohertrag/ Monat
Geschoss Nutzungsart	EG / DG Wohnen	EG Garage	
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	294		2.205
Anzahl Stellplätze in Stück		1	
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	7,50	70,00	70
Miete in €/Monat	2.205	70	<b>2.275</b>

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

#### Eigene Recherchen

Eine Untersuchung von Angebotsexposees aus dem Internet hat für vergleichbare Objekte ergeben, dass diese in einer Spanne von 6,07 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 8,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einem Mittelwert von 7,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. angeboten werden.

#### vdp-Preisspiegel

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht für Peine einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,30 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. für Wohnungen mit mittlerem bis gutem Ausstattungsstandard und einer mittleren bis guten Wohnlage.

#### IVD-Preisspiegel

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2022 werden für Peine nachfolgende Nettokaltmieten für Einfamilienhäuser (Bestandsobjekte) veröffentlicht.

- einfacher Wohnwert: 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- mittlerer Wohnwert: 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

#### Grundstücksmarktbericht:

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurden keine Mietpreise im Landkreis Peine veröffentlicht.

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

In den Grundstücksmarktdaten 2022 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,6 % bei einer Spannweite von 2,5 % bis 3,0 % 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 im oberen Bereich der Spannweite mit 3,0 % angesetzt.

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

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	2.275 €	27.300 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
294 m <sup>2</sup>	x	12,50 €/m <sup>2</sup>	= 3.675 €	: 13,46%
1 Einstellpl.	x	88 €/Stück	= 88 €	: 0,32%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	300 €/Einh.	= 300 €	: 1,10%
1 Einstellpl.	x	39 €/Stück	= 39 €	: 0,14%
Mietausfallwagnis				2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				0,00%
Modernisierungsrisiko				0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				17,02%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	27.300 €	x	17,02%	
		=	4.646 €	
= Jahresreinertrag				22.654 €
Liegenschaftszinssatz in %:				3,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				58 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				27,33
Bodenwert:				92.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	92.000 €	x	3,00%	
		=	2.760 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 19.894 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	19.894 €	x	27,33	543.703 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				92.000 €
Vorläufiger Ertragswert				635.703 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>636.000 €</b>

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

<b>Ermittlung des Kostenansatzes nach ImmoWertV (NHK 2010)</b>						
Gebäude	1	2				
Nutzungsart	EFH	Garage				
Gebäudeart	1.21	14.1				
Standardstufe nach Anlage 4, III	3,25	4				
Kostenkennwert	1.056 €/m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>				
<i>Korrekturen:</i>						
ZFH (1,05)						
MFH (Wohn.-größe)						
MFH (Grundrissart)						
Landw. Gebäude						
Korrigierter Preis 2010	1.056 €/m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>				
Anteil bei Gebäudemix	1,00	1,00				
WB als Zuschlag						
<b>Kostenkennwert BGF, Basis 2010 (gerundet)</b>	<b>1.056 €/m<sup>2</sup></b>	<b>485 €/m<sup>2</sup></b>				

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

Gebäude	1	2			Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Garage			
Baujahr Umbau / Erweiterung	2001	2001			
Übliche GND in Jahren	80	80			
RND in Jahren	58	58			
Alter in Jahren	22	22			
Fiktives Alter in Jahren	22	22			
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	422	40			462
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	1.056	450			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0%	0%			
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,764	1,764			
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	786.095	31.752			817.847
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,725	0,725			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	569.919 €	23.020 €			<b>592.939 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)					30.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>					<b>622.939 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)				92.000 €
	unrentierlich				
Vorläufiger Sachwert insgesamt					714.939 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>					<b>715.000 €</b>

**Erläuterung der Abkürzungen:**

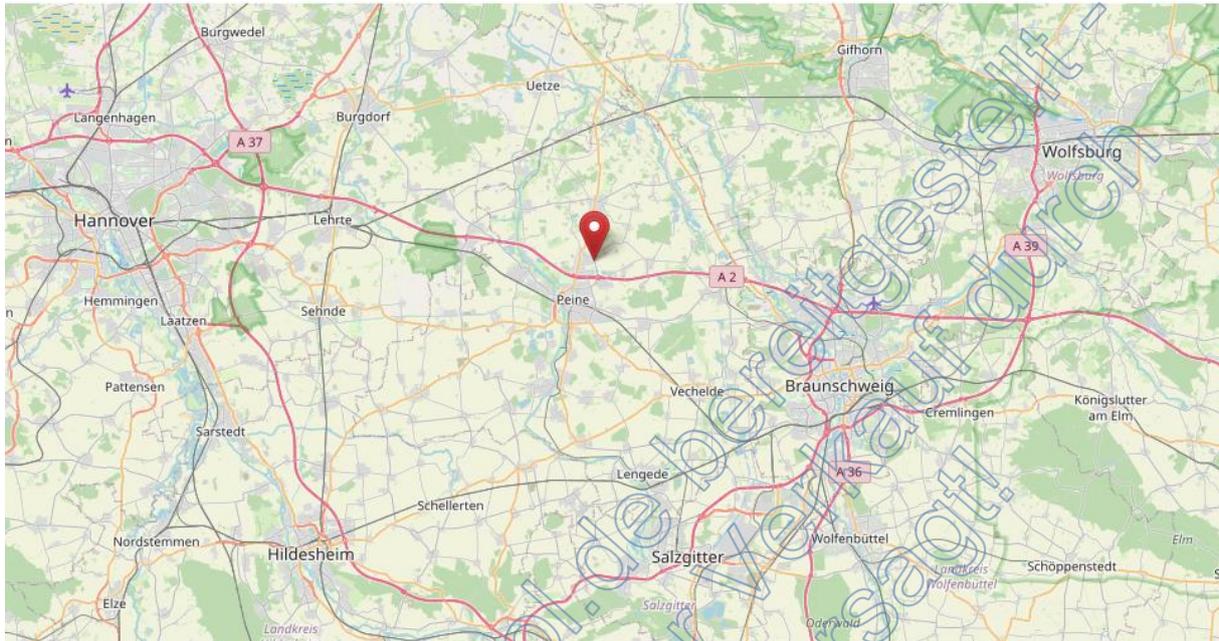
RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

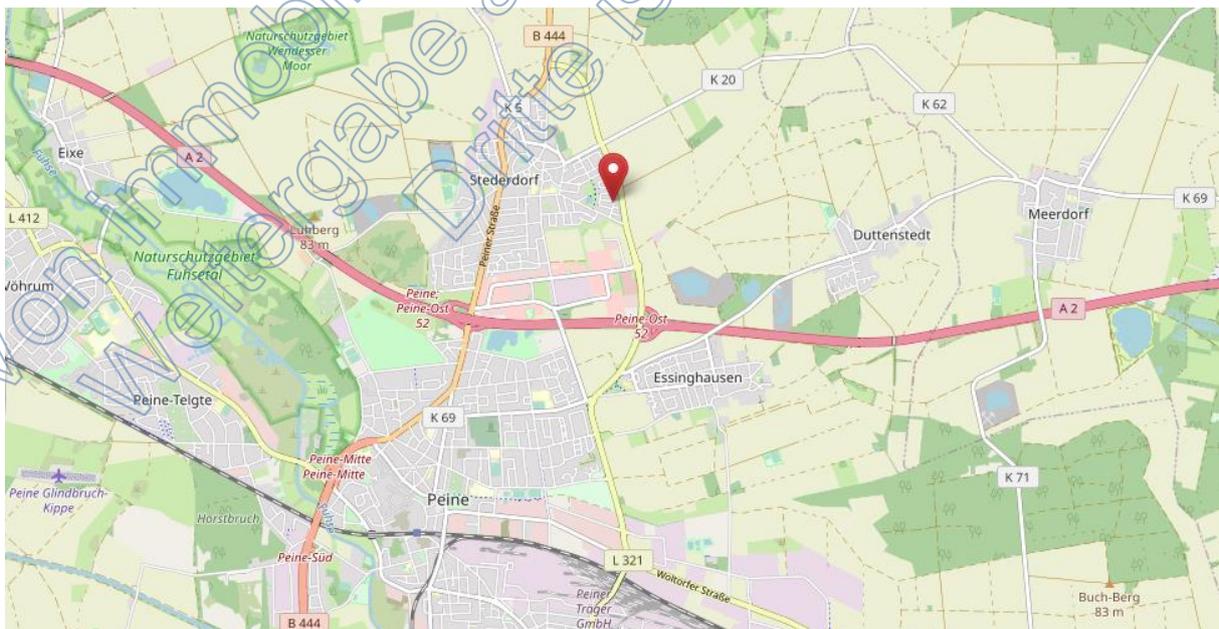
## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

### A 2.1 Kartenmaterial (Makrolage)



© OpenStreetMap

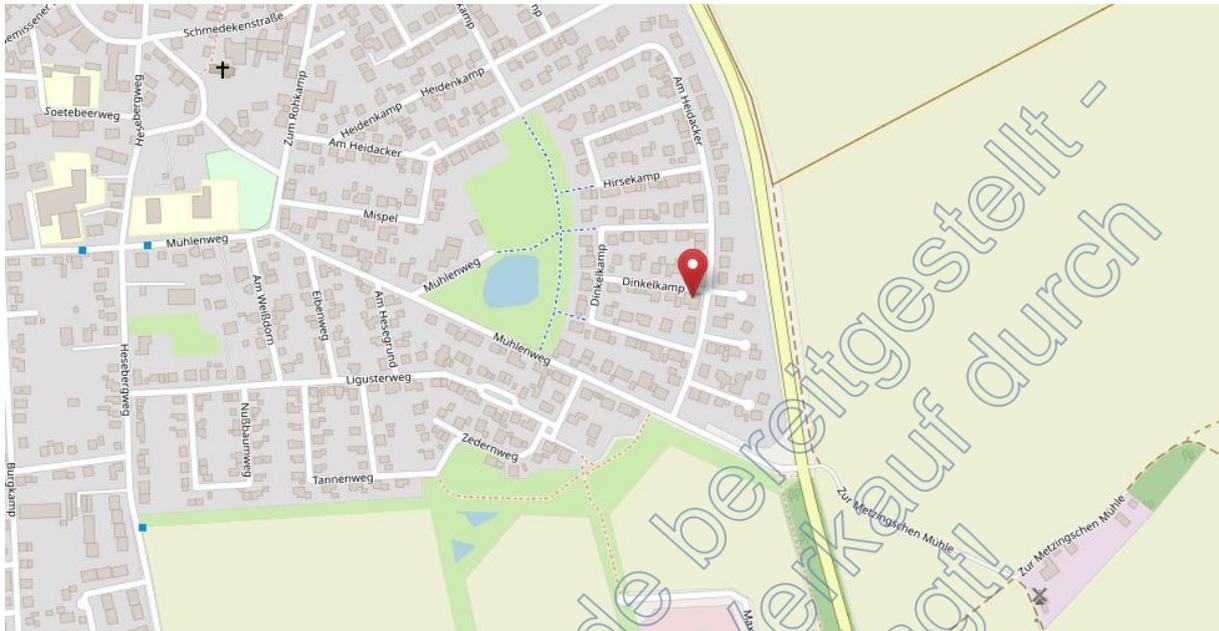
Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



© OpenStreetMap

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

### A 2.3 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

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

### A 3 Flächenermittlung

#### A 3.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	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>EFH - EG - Garage (Cirka-Maße)</b>		6,36	6,30	1,00	40,07	<b>40,07</b>
<b>- EG exkl. Garage</b>						
		16,64	12,00	1,00	199,68	199,68
		8,37	5,00	1,00	41,85	41,85
Abzug Garage	-1,00	6,36	6,30	1,00	40,07	-40,07
<b>Zwischensumme EG ohne Garage</b>						<b>201,46</b>
<b>- DG</b>						
Zwischensumme EG zuzüglich Garage			40,07	+	201,46	241,53
Abzug Dachterrasse (Cirka-Maße)	-1,00	8,37	2,50	1,00	20,93	-20,93
<b>Zwischensumme DG</b>						<b>220,60</b>
<b>Summe Brutto-Grundfläche (EFH ohne integrierte Garage)</b>						<b>422,06</b>
<b>Summe gerundet</b>						<b>422</b>

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die stichprobenartige Prüfung der ermittelten Maße hat anhand der Liegenschaftskarte stattgefunden.

### A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>EFH / EG / Windfang</b>	5,55
Flur	15,78
WC	2,54
Kindzimmer 1	14,20
Kindzimmer 2	13,36
Bad	9,75
Eltern	19,09
Wohnzimmer	48,47
Küche	19,99
Heizungsraum (ca. 5,80 m <sup>2</sup> )	0,00
Hauswirtschaftsraum	8,45
<b>Zwischensumme EG exkl. Heizungsraum / Terrasse</b>	<b>157,18</b>
Dachgeschoss auf Basis Umrechnungskoeffizienten	127,95
<b>Zwischensumme DG exkl. Dachterrasse</b>	<b>127,95</b>
Terrasse zu 1/4	5,39
Dachterrasse zu 1/4	3,94
<b>Zwischensumme Terrassen</b>	<b>9,33</b>
<b>Summe</b>	<b>294,46</b>
<b>Summe gerundet</b>	<b>294</b>

Die Wohnfläche wurde für das EG der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Der in Nebenrechnung zur Grundfläche ermittelte Faktor (ohne Terrasse) von 0,78 ergibt ein bauarttypisches Verhältnis.

Die Wohnfläche für das DG wurde anhand eines bauarttypischen Umrechnungskoeffizienten auf Basis der anteiligen BGF im DG wie folgt ermittelt:  $220,60 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,58 = 127,95 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$

## A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten



Außenanlagen



Straßenflucht Richtung Westen

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

#### **Das Ertragswertverfahren**

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

#### **Das Sachwertverfahren**

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

#### **Das Vergleichswertverfahren**

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

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)

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