

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-23-069-1G-02

vom 18.09.2023

über den Verkehrswert (Marktwert)
(in Anlehnung an § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

31224 Peine, Bodenstedtstraße 4



Gutachter/in: Dipl.-Ing. Silvia Hein

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 7 K 30/21

Verkehrswert
(ohne Berücksichtigung
der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 5 499.000 €

Qualitätsstichtag/
Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023

Beschreibung: In der Innenstadt gelegenes **Mehrfamilienhaus** mit 4 zueinander abgeschlossenen Wohnungen mit rund 506 m² Wohnfläche (Baujahr 1913, letzte Teilmodernisierungen in den 1990er)

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

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Objekt	4
1.2 Auftraggeber	4
1.3 Zweck des Gutachtens	4
1.4 Kataster- und Grundbuchangaben	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.9 Allgemeine Hinweise	5
2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Verkehrsanbindung	6
2.3 Infrastruktur	7
3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3.2 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	8
3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	8
3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen	8
3.5 Sonstiges	8
4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
4.1 Erschließungszustand	9
4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	9
4.3 Außenanlagen	10
5 BAUBESCHREIBUNG	11
5.1 Darstellung der Bebauung	11
5.2 Baubeschreibung Gebäude 1	11
5.3 Weitere bauliche Anlagen	15
5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	16
6 WERTERMITTLUNG	18
6.1 Allgemeines	18
6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)	18
6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	18
6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	18
7 MARKTLAGE	18
8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 6 ImmoWertV)	19
8.1 Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	19
8.2 Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	19
8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses	19
8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
8.5 Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)	22

ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial, Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Ermittlung der Flächen
- Anhang 4 Fotodokumentation
- Anhang 5 Gebäudezeichnungen
- Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

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

Typoskript: S. H.

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt Mehrfamilienhaus
Bodenstedtstraße 4
31224 Peine

1.2 Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine vom 04.07.2023 soll im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (Geschäftsnummer 7 K 30/21) gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.

1.4 Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 10.11.2021:

Amtsgericht: Peine

Grundbuch von: Peine

Blatt: 9905

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
5	Peine	20	223/51	Gebäude- und Freifläche, Bodenstedtstraße 4	302
		20	51/4	Gebäude- und Freifläche, Bodenstedtstraße 4	60
Summe – lfd. Nr. 5					362

Rechte und Lasten –
Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Bedingte Auflassungsvormerkung...

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Nacherbfolge ist angeordnet...

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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

1.5 Ortsbesichtigung 22.08.2023

1.6 Wertermittlungstichtag 22.08.2023

1.7 Qualitätsstichtag 22.08.2023

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

Altlasten

bauordnungsbehördlicher Verfahren

Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

im Ortstermin übergebene Unterlagen (Mietverträge)

1.9 Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe, Altlasten etc. vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft.

Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren sind im **Anhang 6** abgelegt.

2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1 Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 52.200 Einwohner) ¹
Stadtteil	Innenstadt (rd. 4.400 Einwohner) ¹
Strukturdaten	Zentralörtliche Bedeutung: Mittelzentrum Prognose Einwohnerentwicklung für die Stadt Peine 2012 bis 2030: -4,4 % ² Kaufkraftkennziffer Landkreis Peine 2023: 96,7 (D = 100) ³ Arbeitslosenquote Landkreis Peine: 5,9 % (08/2023) ⁴
Lage / Umgebung	Auszüge aus dem Regional- und dem Stadtplan sind im Anhang 2.1 abgelegt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Peine in geringer fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone. Das Umfeld ist geprägt durch historisch gewachsene, innerstädtische, 1- bis 5-geschossige Mischbebauung (Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser).

2.2 Verkehrsanbindung

Überörtliche Anbindung	Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die durch Peine verlaufende Bundesstraße B 444 (Entfernung ca. 650 m) mit Anbindung zur BAB 2 (Entfernung ca. 2,3 km).
ÖPNV-Anbindung	Die nächste Stadtbushaltestelle ist ca. 120 m entfernt. Die fußläufige Entfernung zum ZOB und dem Regionalbahnhof Peine beträgt ca. 6 Gehminuten. Über den Regionalbahnhof Peine bestehen direkte Regional-Express-Verbindungen zu den ICE-Bahnhöfen Hannover und Braunschweig.

¹ Quelle: www.peine.de, Stand 03.08.2023

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: www.mb-research.de

⁴ Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

Straßennetz Das zu bewertende Grundstück liegt mit seinen Schmalseiten jeweils an öffentlichen, fertig ausgebauten und mit Pflaster befestigten Straßen.

Über die Bodenstedtstraße wird die Vorderseite des Mehrfamilienhauses und über den Pulverturmwall werden die Garagen erschlossen.

Parkplatzsituation In der Bodenstedtstraße sind beidseitig straßenbegleitend Parkbuchten (mit Parkschein) angelegt.

2.3 Infrastruktur

Geschäfte des täglichen und gelegentlichen Bedarfs

SB- und Discountmärkte befinden sich überwiegend am Rand der Kernstadt in einer Entfernung von 1,0 km bis 1,5 km.

Ansonsten ist in der nahen Fußgängerzone ein städtisches Angebot an Geschäften des täglichen (Bäcker, Fleischer, Drogerien etc.) und des gelegentlichen Bedarfs gegeben.

Medizinische Versorgung

Ärzte und Apotheken sind in einem Entfernungsradius bis zu 10 Gehminuten vorhanden. Das Klinikum Peine ist ca. 3 km entfernt.

Arbeitsplätze

Befinden sich in Peine bzw. in einem Entfernungsradius von bis zu 40 km.

Kindergarten/Schulen

Kindertagesstätte sowie sämtliche Schulen bis Gymnasium sind im Stadtgebiet von Peine in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig, Hannover und Hildesheim.

Freizeit-/Kulturangebot

Peine verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot mit verschiedenen Sporteinrichtungen.

Das Kulturangebot ist durch Gastspieltheater, Museen, Galerien etc. geprägt.

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 und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 17.08.2023 ist der B-Plan Nr. 113, 1. Änderung - Peine, mit folgenden Festsetzungen für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- MK - Kerngebiet
- geschlossene Bauweise.

3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 24.07.2023 und der Stadtentwässerung Peine vom 08.08.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 24.07.2023 sind für die Flurstücke 223/51 und 51/4 weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind vermietet. Die Wohnungen im EG und DG stehen leer.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 24.07.2023 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

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

4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1 Erschließungszustand

Der vollständige Auszug aus der Liegenschaftskarte ist im **Anhang 2.2** abgelegt.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt direkt von den öffentlichen Straßen aus.

Es bestehen Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser- Kabelfernseh- und Telekommunikationsanschlüsse von der öffentlichen Straße aus.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Durch den vorhandenen Erker im 1. OG bis DG wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Bodenstedtstraße überbaut.

Ansonsten ist eine Überbauung anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund vorhandener Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Ebener Baugrund.

Die vorhandenen, überwiegend sanierten Risse im Bereich des Fassadenputzes sind nicht zwingend Anzeichen für

einen nicht tragfähigen Baugrund. Zur abschließenden Beurteilung sind Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich.

Altlasten

Die Untersuchung auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 25.07.2023 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Immissionen

Neben innerstädtischen Verkehrslärm sind keine weiteren Immissionen vor Ort nicht erkennbar.

4.3 Außenanlagen

Einfriedung

Zur Bodenstedtstraße hin ist ein einfaches Metalltor mit Tür und Blechverkleidung vorhanden.

Zwischen dem Nachbarflurstück 51/3 und dem zu bewertenden Flurstück 51/4 befindet sich ein zweiflügliges Metalltor.

Ansonsten ist das Grundstück überwiegend durch Mauer eingefriedet bzw. ist Grenzbebauung vorhanden.

Bodenbefestigung

Der Großteil der Freifläche im Hofbereich ist befestigt.

Anpflanzungen

Geringe Teilbereiche der Freiflächen sind eingegrünt bzw. durch Efeu überwuchert.

Einstellplätze

Es sind 3 Garagen-Stellplätze vorhanden, wobei diese aufgrund der Größe nur eingeschränkt als PKW-Abstellplätze nutzbar sind.

Im Hofbereich, der von der Bodenstedtstraße erschlossen werden kann, sind maximal zwei hintereinanderliegende Einstellplatzmöglichkeiten gegeben.

Sonstiges

Teilbereiche des Hofes sind mit lichtdurchlässigen Wellplatten auf Holzunterkonstruktionen überdacht.

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Darstellung der Bebauung

Die vollständige Flurkarte ist im **Anhang 2.2** abgelegt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, 4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungen, wobei in jeder Etage eine Wohnung vorhanden ist (Gebäude 1) und einem Garagengebäude mit 3, eingeschränkt nutzbaren Einstellplätzen (Gebäude 2) bebaut. Teile der Hoffläche sind überdacht.

5.2 Baubeschreibung Gebäude 1

Objektart Mehrfamilienhaus

Baujahr 1913

Sanierung /

Modernisierung

In der Vergangenheit sind sukzessive Teilmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die jedoch nicht durchgreifend und abschließend waren, sodass sich ein unterschiedlicher Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnungen zeigt.

Die haustechnischen Anlagen, Bäder und Heizkessel stammen teilweise noch aus den 1960er/1970er Jahren.

In den 1980er Jahren wurden nahezu alle Fenster erneuert.

Letzte Renovierungen, vermutlich in den 1980er/1990er Jahren, fanden in der DG-Wohnung statt.

Grundrisskonzeption

Grundrisssskizzen, die anhand von Zeichnungen aus der Bauakte erstellt worden sind, sind im **Anhang 5** abgelegt.

KG: Mieterkeller, Heizungsraum (Wohnung EG), zwei separat über die Veranda im Erdgeschoss zugängliche teilausgebaute und beheizbare Räume

EG: 3 ½-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Bad, großer Diele und Veranda mit Zugang zum Kellergeschoss

Wohnfläche: ca. 121 m²

1. und 2. OG:

jeweils eine 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, großer Diele (in der Wohnung im 1. OG abgeteilt) und Balkon

Wohnfläche: jeweils ca. 129 m²

DG: eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, großer Diele und Balkon sowie ein separat vom Treppenhaus zugänglicher Raum ohne Heizung

Wohnfläche: ca. 127 m²

Wohnfläche, insgesamt ⁵: ca. 506m²

5.2.1 Konstruktion

Keller

Massivkeller

Außenwände/Fassade

Mauerwerk mit Putz

Innenwände

Mauerwerk

Decken

Massivdecken

Dach

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachseteindeckung,
straßenseitig Mansarddach mit Platteneindeckung,
über Balkone flachgeneigtes Pultdach in Holzkonstruktion

⁵ Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte und eines ergänzenden örtlichen Teilaufmaßes. Die Ermittlung ist im **Anhang 3** abgelegt.

Treppen

Betontreppe zum KG,
massive Geschosstreppe mit Terrazzostufen,
separate Massivtreppe mit Steinbelag von der Veranda im
Erdgeschoss zum Kellergeschoss

5.2.2 Ausstattung**Fußböden**

Im Kellergeschoss Estrichboden,
in der EG-Wohnung in der Küche und in der Veranda
Steinplatten-Belag, im Gäste-WC und Bad Mosaikfliesen-
fußboden, ansonsten Teppichbelag,
in der Wohnung im 1. und 2. OG in der Küche PVC-Belag,
im Bad Fliesen, ansonsten Teppichbelag,
in der DG-Wohnung in der Küche, im Bad und auf dem
Balkon Fliesen, in den Zimmern überwiegend Laminat, im
Flur und in einem Zimmer aufgearbeitete Holzdielen

Oberfläche Decke

In der EG-Wohnung Putz bzw. Raufasertapete mit Anstrich,
in Teilbereichen Holzverschalung- bzw. -vertäfelung,
in den Wohnungen im 1. und 2. OG überwiegend Putz bzw.
Raufasertapete und Anstrich, teilweise Styroporplattenver-
kleidung,
in der DG-Wohnung Raufasertapete bzw. Putz mit Anstrich,
teilweise abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung,
in geringem Umfang Stuckdecken

Oberfläche Innenwand

Im Hausflur im Erdgeschoss Wandfliesenspiegel, darüber
Putz,
im Treppenhaus mit Putz und Anstrich,
in der EG-Wohnung Tapete, Teilbereiche mit Holzverscha-
lung bzw. -vertäfelung, älterer Wandfliesenspiegel in der
Küche, Gäste-WC und Bad,
in der Wohnung im 1. OG überwiegend Raufasertapete mit
Anstrich, zum Teil Holz- bzw. Paneele-Verkleidung, Wand-
verfliesung im Bad aus den 1960 Jahren,
in der Wohnung im 2. OG überwiegend Tapete, Wandflie-
senspiegel in der Küche, Wandverfliesung im Bad,

	in der DG-Wohnung Raufasertapete mit Anstrich, neuerer Wandfliesenspiegel in der Küche, Wandverfliesung im Bad
Türen	Im Kellergeschoss zu den Mieterkellern Brettertüren, Stahlblechtür zum Heizungskeller, Hauseingangstür und Tür zum Hof in Holz mit Glaseinlage, einfache Wohnungseingangstüren in Holz mit Glaseinlage, im EG seitlich mit Glasbausteinen, in der EG-Wohnung Holzfurnier- bzw. lasierte Innentüren, teilweise Holzwerkstofftüren, in der Wohnung im 1. OG ursprüngliche Innentüren (Holzfüllungstüren), gestrichen, in der Wohnung im 2. OG ursprüngliche Innentüren, beklebt, in der DG-Wohnung aufgearbeitete Holzfüllungstüren, zum separaten Raum ursprüngliche Holzfüllungstür mit Anstrich
Fenster	In den separat von der Veranda aus zugänglichen Kellerräumen erneuerte Kellerfenster, in der EG-Wohnung ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in der Veranda Holzfenster mit Doppelverglasung sowie ein bleiverglastes Fenster, in einem Zimmer Holzfenster mit Einfachverglasung, Rollläden, in den anderen Wohnungen und im Treppenhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 1980er Jahre

5.2.3 Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Partiell nachgerüstete, zum Teil einfache Elektroinstallation, getrennte Verbrauchserfassung über Stromzähler, Wechselsprechanlage
Sanitärinstallation	In der EG-Wohnung jeweils aus den 1960er Jahren eine Gäste-Toilette mit Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein Bad mit eingefliester Wanne, Duschwanne, Waschbecken und WC, jeweils mit umlaufenden Wandfliesenspiegeln und Mosaikfliesenfußbo-

den,

in der Wohnung im 1. OG ein gefliestes Bad mit eingeflies-
ter Wanne, Stand-WC und Waschbecken aus den 1960er
Jahren,

in der Wohnung im 2. OG ein gefliestes Bad mit eingeflies-
ter Wanne, Stand-WC und Waschbecken vermutlich aus
den 1980er Jahren,

in der DG-Wohnung ein gefliestes Bad, vermutlich aus den
1990er Jahren mit eingefliester Wanne, Waschbecken und
Stand-WC,

Kaltwasserzähler in jeder Wohnung,

Wasserentkalkungsanlage

Heizungsinstallation

Ältere Gasetagenheizungen,

der Kessel (Baujahr 1979) für die Wohnung im Erdge-
schoss befindet sich im Keller,

Heizkörper unterschiedlicher Einbaujahre (Plattenheizkör-
per, teilweise noch Rippenheizkörper), überwiegend Auf-
Putz-Installation,

in der EG-Wohnung Handtuchheizkörper im Bad,

Warmwasserbereitung über Gas-Durchlauferhitzer, in der
Wohnung im 1. OG über elektrischen Durchlauferhitzer,

je Wohnung ein Gaszähler

5.2.4 Besondere Bauteile

5.3 Weitere bauliche Anla- gen

Gebäude 2 – Garagen

Baujahr: Unbekannt, geschätzt 1965

Nutzung: Garage mit 3 Stellplätzen, die über 3 sepa-
rate Garagentore erschlossen werden. In-
nerhalb des Garagengebäudes sind die
Einstellplätze aufgrund vorhandener Öff-
nungen in den Innenwänden zueinander
nicht abgeschlossen. Die von der Straße

aus gesehen rechte Garage eignet sich aufgrund geringer Abmaße (Länge an einer Seite ca. 4 m) nicht für das Abstellen von Personenkraftwagen.

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk mit Durchgängen

Fassade: Verblendmauerwerk

Dach: Massives flachgeneigtes Dach mit Abdichtungsbahn

Fußboden: Betonfußboden

Wände: Anstrich auf Mauerwerk

Tore/Tür: Stahlschwingtore ohne elektr. Antrieb, Stahlblechtür

Ausrüstung: Elektroinstallation, Beleuchtung, Steckdosen

5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Wohnhaus weist einen gewissen Instandsetzungs- und Modernisierungstau auf.

Im Bereich der Fassade sind Fehlstellen am Putz, Verschmutzungen sowie Risse vorhanden. Teile der Risse wurden in der Vergangenheit bereits saniert, wobei eine abschließende Überarbeitung der Fassade noch nicht erfolgt ist.

Aufgrund baujahrestypischer Abdichtung im Bereich des Kellers sind Putzschäden, u. a. im Bereich des separaten Zugangs von der Veranda zum KG erkennbar.

Die Wandverkleidung im Hausflur (Wandverfliesung und Putz) weist Schäden auf.

In den Wohnungen sind die haustechnischen Anlagen und die Bäder überwiegend modernisierungsbedürftig, sanitäre

Objekte, insbesondere die Wannen, weisen zum Teil starke Gebrauchsspuren auf.

In der EG-Wohnung sind die älteren Holzfenster erneuerungsbedürftig sowie Reparaturen an den übrigen Fenstern und Rollläden erforderlich. Darüber hinaus sind hier für eine Vermietung Maßnahmen an Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen notwendig.

Für die Nutzung der Garagen und der Freiflächen ist es erforderlich, dass der Efeubewuchs zurückgeschnitten bzw. entfernt wird. Die Garagentore sind mit Graffiti verschmutzt.

Gebäudekonzeption und Wirtschaftlichkeit

Je Etage ist eine große Wohnung vorhanden.

Die Grundrisslösungen der Wohnungen sind bauartbedingt eingeschränkt zweckmäßig (kleine Bäder, Zugang des Bades im EG über die Küche, großer Fluranteil).

Die Balkone weisen nach Südosten.

Im Dachgeschoss ist ein separat vom Treppenhaus zugänglicher Raum vorhanden. Eine Einbindung in die DG-Wohnung ist mit Umbauaufwand (Änderung des Zugangs, Heizungsinstallation, Renovierungsmaßnahmen) möglich.

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 objektspezifische Merkmale des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt dies gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV.

Danach wird zunächst unter Punkt 8.2 des Gutachtens die Marktanpassung vorgenommen und anschließend unter Punkt 8.4 werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie z. B. Baumängel oder Bauschäden, durch weitere marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Dies erfolgt in der Höhe, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.1** beträgt der Bodenwert **60.000 €**.

6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.3** beträgt der vorläufige Ertragswert **638.000 €**.

6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.4** beträgt der vorläufige Sachwert **484.000 €**.

7 MARKTLAGE

Nach den Darstellungen auf der Internetseite der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sind die Kauffälle, der Geld- und der Flächenumsatz bei den Mehrfamilienhäusern im Landkreis Peine 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Daten zum Preisniveau von Mehrfamilienhäusern sind wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht erhoben bzw. veröffentlicht worden.

8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 6 ImmoWertV)

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

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus.

Der marktwertbestimmende Wert ist der Ertragswert, da es sich um ein Objekt handelt, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach Renditegesichtspunkten beurteilt wird.

Der Sachwert wird unterstützend herangezogen.

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

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV nicht erforderlich. Die der Bewertung zugrunde gelegten Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bilden die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag ab.

Da es sich um eine Renditeimmobilie handelt, werden im Hinblick auf den herstellungskostenorientierten vorläufigen Sachwert vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht bzw. ausgewertet. Die notwendige Marktanpassung zur Erreichung des wertbestimmenden Ertragswertniveaus liegt in einer für die Objektart und das Objekt üblichen Größenordnung.

8.3 Plausibilisierung des Ergebnisses

Auf dem Dashboard der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen⁶ sind für die Stadt Peine für Mehrfamilienhäuser für den Stichtag 01.07.2022 nach dem Landesmodell Niedersachsen folgende Rohertragsfaktoren dargestellt:

RND 20 Jahre, 506 m² Wfl.: 17,7 (BRW 145 €/m²) bzw. 19,5 % (BRW 225 €/m²)

RND 30 Jahre, 506 m² Wfl.: 19,6 (BRW 145 €/m²) bzw. 21,3 % (BRW 225 €/m²).

Die Grundstücksbörse Braunschweig (Makler 38)⁷ gibt für Renditeobjekte in Peine über alle Lagen hinweg für unsanierten Altbau einen Vervielfältiger von 10,0 und für sanierten Altbau eine Spanne von 12,0 bis 20,0 an.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 nennt für Renditeobjekte ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete von 18,0.

⁶ www.gag.niedersachsen.de

⁷ veröffentlicht in der Zeitschrift Wirtschaft 3/2023

Basierend auf den zugrunde gelegten Bewertungsparametern ergibt sich für ein fiktiv instandgesetztes Objekt ein vorläufiger Ertragswert i. H. von 638.000 € und ein Rohertragsfaktor von rd. 16,9.

Die Besonderheit des Objektes besteht darin, dass nur sehr große Wohnungen vorhanden sind, für welche gegenüber durchschnittlich großen Wohnungen niedrigere Erlöse pro m² Wohnfläche zu erzielen sind.

Unter Würdigung dieses Umstandes wird der aus dem Ansatz der Ausgangsparameter ermittelte Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt durch die Auswertungen des Gutachterausschusses und den veröffentlichten Kennzahlen gestützt.

Ein deutlich höherer Rohertragsfaktor ließe sich nur erzielen, wenn die Wohnungen in kleinere Wohnungen aufgeteilt und das Gebäude grundlegend modernisiert werden würde.

8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Der ermittelte vorläufige Ertragswert i. H. von 638.000 € hebt auf eine fiktiv instandgesetzte Immobilie mit Wohnungen im mittlerem Ausstattungsstandard ab.

Zur Erreichung des der Bewertung zugrunde gelegten Ertragsniveaus sind über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehende Instandsetzungs-, Renovierungs- und teilweise Modernisierungsarbeiten erforderlich. Dieser Umstand ist nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Es handelt sich hierbei nicht um Abschläge im Ergebnis einer Baukalkulation bzw. Sanierungsplanung im engeren Sinne, sondern um - unter Berücksichtigung der der Bewertung zugrunde gelegten Bewertungsparameter - ermittelte Wertabschläge aufgrund des vorgefundenen Zustandes, die in der Höhe angesetzt werden, wie sie der Markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würdigt. Die tatsächlichen Kosten können darüber liegen.

In Nebenrechnung wurden folgende Wertabschläge ermittelt, die auf die m² Wohnfläche bezogen werden:

- Wertabschlag wegen Schäden an der Gebäudehülle (Fassadenschäden, wie Risse, Putz- und Farbabplatzungen etc.):

$$506 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 50 \text{ €/m}^2 \text{ WNfl.} = 25.300 \text{ €}$$

- Wertabschlag wegen Schäden im Bereich des Hausflurs (Putzschäden, Schäden an der Wandverfliesung etc.), Putzschäden

aufgrund baujahrestypischer Abdichtung im Kellergeschoss (u. a.
im Bereich des separaten Treppenabgangs):

$$506 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 10 \text{ €/m}^2 \text{ WNfl.} = 5.060 \text{ €}$$

- Wertabschlag wegen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehender erforderlicher Maßnahmen in den Wohnungen:

Wohnung EG:

Maßnahmen an der Heizung, der Elektroinstallation, im Bereich Gäste-WC und Bad, Austausch alte Holzfenster, Reparaturen an Fenstern und Rollläden, erhöhter Renovierungsbedarf an Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen etc.:

$$121 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 320 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 38.720 \text{ €}$$

Wohnung 1. OG:

Maßnahmen an der Heizung, der Elektroinstallation, im Bereich des Bades etc.:

$$129 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 185 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 23.865 \text{ €}$$

Wohnung 2. OG:

Maßnahmen an der Heizung, der Elektroinstallation, im Bereich des Bades etc.:

$$129 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 160 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 20.640 \text{ €}$$

Wohnung DG/3. OG:

Maßnahmen an der Heizung, der Elektroinstallation, im geringen Umfang im Bereich des Bades etc.:

$$127 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 100 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 12.700 \text{ €}$$

- Wertabschlag wegen Instandsetzungserfordernis im Bereich der Garagen und Außenanlagen (Rückschnitt Bewuchs, Beseitigung von Verschmutzungen etc.)

$$506 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 2.530 \text{ €}$$

Summe Wertabschläge

128.815 €

Somit ergibt sich ein Wert von:

$$638.000 \text{ €} - 128.815 \text{ €} = 509.185 \text{ €}.$$

Darüber hinaus sind weitere Einschränkungen zu berücksichtigen.

Der Bewertung wurde eine ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für instandgesetzte Wohnungen mit mittlerem Ausstattungsstandard zugrunde gelegt und die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung dieses Ertragswertniveaus als Wertabschläge berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Ist-Miete für die beiden vermieteten Wohnungen - auch nach unterstellter Teilmodernisierung (Modernisierungsumlage) - nicht sofort an das der Bewertung zugrunde gelegte Mietniveau angepasst werden können.

Dieser Umstand wird mit einem angemessenen Abschlag i. H. von 1 % gewürdigt.

Darüber hinaus sind Teile der vorhandenen baulichen Anlagen (Garagen, der Anbau mit der Treppe zum KG und die Hofüberdachung) in der Bauakte nicht dokumentiert.

Mögliche bauordnungsbehördliche Anforderungen/Anpassungen sind daher nicht auszuschließen, die mit einem weiteren Abschlag i. H. von 1 % berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich ein Wert von:

$$509.185 \text{ €} \times (100 - 2) \% = 499.001 \text{ €}.$$

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

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück wird in Höhe des gerundeten Wertes gesehen:

499.000 €

In Worten: Vierhundertneunundneunzigtausend Euro

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

Dipl.-Ing. S. Hein

Architektin
Beratende Ingenieurin



Nachfolgend Anhänge

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	Bodenstedt- straße	Pulverturm- wall			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland	Bauland				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1				
Größe in m ²	270	92			362	
Bodenrichtwert in €/m ²	180	110				
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge		10%				
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	180	121				
Bodenwertanteil rentierlich	48.600 €	11.132 €			59.732 €	60.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						60.000 €

Erläuterungen zur Tabelle

Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte

Im Bereich der Bodenstedtstraße (mittlere Grundstückstiefe ca. 16 m): 180 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Kerngebiet, Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht am 01.03.2023

Im Bereich des Pulverturmwalls: 110 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Mischgebiet, Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht am 01.03.2023

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung

Den Werten in der Bodenrichtwertkarte wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da die Teilflächen des Bewertungsgrundstücks im Einzelnen hinsichtlich Nutzung, Lage und Zuschnitt hinreichend mit den Merkmalen der ausgewiesenen Richtwertzonen übereinstimmen. Dem Bodenrichtwert für Kerngebiet wird eine Fläche von 270 m² zugeordnet. Die rückwärtige Fläche beträgt danach 92 m². Aufgrund der geringen Größe der rückwärtigen Fläche im Bereich des Pulverturmwalls wird ein Zuschlag von 10 % als angemessen angesehen.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2				
Geschoss	EG - DG	EG				
Nutzungsart	Wohnen	Garagen				Rohrertrag/ Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	506					506
Anzahl Stellplätze in Stück		3				3
Miete in €/m ² ; €/Stück	6,00	i. D 35,00				
Miete in €/Monat	3.036	105				3.141

Erläuterungen zur Tabelle

Vergleichsmieten

Recherche derzeit veröffentlichter
Angebotsmieten, eigene
Datensammlung

Wohnungen, > 100 m² Wohnfläche, in vergleichbarer Lage mit
mittlerer Ausstattung:
In einer Spanne von 5,00 €/m² bis 6,80 €/m²

IVD Nord-Immobilienpreisspiegel
2022

Peine (3-Zi. in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung, Bestand):
Einfacher Wohnwert: 6,50 €/m², mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m², guter
Wohnwert: 7,50 €/m²

Mietspiegel des Landkreises
Peine

Der Mietspiegel 2017/2018, der bis zum 30.04.21 verlängert worden
war, wurde nicht fortgeschrieben.

Internetportal der Gutachter-
ausschüsse Niedersachsen

Verweis auf Mietspiegel

Grundstücksbörse Braunschweig
(Wirtschaft 03/2023)

Mietwohnungen in Peine, mittlere Wohnlage, Standard, 65 m² - 85 m²
Wohnfläche:
Vermietung aus Bestand: 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Ist-Miete

Die Wohnungen im 1. und 2. OG sind vermietet. Nach den im Ortstermin vorgelegten Mietverträgen war der Mietbeginn 1974 (1. OG) bzw. 1967 (2. OG). Die Nettokaltmiete bei Vertragsabschluss betrug für die Wohnung im 1. OG 345 DM (176 Euro) und für die Wohnung im 2. OG 240 DM (123 Euro). Mietanpassungsschreiben wurden nicht vorgelegt. Nach Angaben im Ortstermin soll die aktuelle Miete für die Wohnung im 1. OG 544 Euro nettokalt betragen. Die Ist-Miete für die Wohnung im 2. OG wurde nicht bekannt gegeben.

Mietansatz

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer. Dabei wird eine mittlere Ausstattung nach Behebung des Instandsetzungsstaus zugrunde gelegt. Die Berücksichtigung der Einschränkungen im Hinblick auf die Anpassung der Ist-Miete der vermieteten Wohnungen an das der Bewertung zugrunde gelegte ortsübliche Mietniveau wird am Ende des Gutachtens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit erfasst. Die in der Bewertung angesetzte Miete korrespondiert unter Würdigung der Größe der Wohnungen mit dem veröffentlichten und recherchierten oben dargestellten Mietniveau.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Darstellungen auf dem Dashboard der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Quelle: www.gag.niedersachsen.de) wurden vom regionalen Gutachterausschuss für die Stadt Peine für Mehrfamilienhäuser im Januar 2023 für den Stichtag 01.07.2022 (nach dem abweichend zur neuen ImmoWertV zugrunde gelegten Modells mit 70 Jahren GND) folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

RND 20 Jahre: 1,4 % (BRW 145 €/m²) bzw. 0,9 % (BRW 225 €/m²)

RND 30 Jahre: 1,8 % (BRW 145 €/m²) bzw. 1,3 % (BRW 225 €/m²)

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage unter Beachtung der vom Gutachterausschuss und der Bewertung zugrunde gelegten abweichenden Datenmodelle. Eigene aktuelle Beobachtungen des regionalen Immobilienmarktes stützen den Bewertungsansatz.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	3.141 €	37.692 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
<i>Instandhaltungskosten:</i>				
506 m ²	x	12,24 €/m ²	=	6.193 € : 16,43%
3 Einstellpl.	x	92 €/Stück	=	276 € : 0,73%
<i>Verwaltungskosten:</i>				
4 Einheiten	x	312 €/Einh.	=	1.248 € : 3,31%
3 Einstellpl.	x	41 €/Stück	=	123 € : 0,33%
<i>Mietausfallwagnis</i>				: 2,00%
<i>Nicht umlagefähige Betriebskosten</i>				: 0,00%
<i>Modernisierungsrisiko</i>				: 0,00%
<i>Bewirtschaftungskosten insgesamt</i>				: 22,80%
<i>Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:</i>				
Berechnung:	37.692 €	x	22,80%	
		=	8.594 €	
<i>= Jahresreinertrag</i>				29.098 €
<i>Liegenschaftszinssatz in %:</i>				2,00
<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</i>				27 Jahre
<i>Barwertfaktor für die Kapitalisierung:</i>				20,71
<i>Bodenwert:</i>				60.000 €
<i>Abzüglich Bodenwertverzinsung von:</i>				
Berechnung:	60.000 €	x	2,00%	
		=	1.200 €	
<i>Reinertrag der baulichen Anlagen</i>				= 27.898 €
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				
Berechnung:	27.898 €	x	20,71	577.768 €
<i>Zuzüglich des Bodenwertes von</i>				60.000 €
<i>Vorläufiger Ertragswert</i>				637.768 €
<i>Vorläufiger Ertragswert gerundet</i>				638.000 €

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

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnhaus	Garagen				
Baujahr Umbau / Erweiterung	1913	1965				
Übliche GND in Jahren	80	80				
RND in Jahren	27	27				
Alter in Jahren	110	58				
Fiktives Alter in Jahren	53	53				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	1.070	52				1.122
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	640	225				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0%	0%				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,778	1,778				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	1.217.574	20.803				1.238.377
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,338	0,338				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	411.540 €	7.031 €				418.571 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						5.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						423.571 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					60.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						483.571 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						484.000 €

Erläuterung:

 RND = Restnutzungsdauer
 HK = Herstellungskosten

 GND = Gesamtnutzungsdauer
 BNK = Baunebenkosten

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

Anhang 3

A 3 Ermittlung der Flächen

3.1 Ermittlung der Wohnfläche anhand der WoFIV					Seite 1
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Wohnung Erdgeschoss					
Zimmer straßenseitig links		4,50	4,60	1,00	20,70
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
Zimmer straßenseitig Mitte		2,50	4,50	1,00	11,25
	-	1,30	1,50	1,00	-1,95
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Zimmer straßenseitig rechts		4,35	4,50	1,00	19,58
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Zimmer links		4,50	4,60	1,00	20,70
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
	-	1,20	1,20	0,50	-0,72
Zimmer hinten links		3,67	3,15	1,00	11,56
		1,20	1,75	1,00	2,10
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Küche/Bad		4,10	4,35	1,00	17,84
	-	1,05	2,10	1,00	-2,21
./. Wand Bad	-	3,30	0,13	1,00	-0,43
WC		2,50	2,00	1,00	5,00
	-	1,05	1,05	0,50	-0,55
./. Schornstein	-	0,50	0,18	1,00	-0,09
Flur		2,90	3,55	1,00	10,30
		1,30	1,50	1,00	1,95
		1,00	2,30	1,00	2,30
Veranda (beheizt)		4,01	2,12	1,00	8,50
Zwischensumme Wohnung EG					125,02
. / abzüglich 3 % für Putz	-				-3,75
Summe Wohnung EG					121,27
				rd.	121,00
Bei einer Geschossfläche von 182,69 m² ergibt sich ein Faktor (Wfl./GF) von 0,66, der unter Würdigung des Vorhandenseins von 2 Treppenhäusern und eines Durchgangs plausibel ist.					
Übertrag					121

3.1 Ermittlung der Wohnfläche anhand der WoFIV					Seite 2
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m ²
Übertrag					121
Wohnung 1. Obergeschoss					
Zimmer straßenseitig links		4,50	4,60	1,00	20,70
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
Zimmer straßenseitig Mitte		4,25	4,35	1,00	18,49
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Zimmer straßenseitig rechts		4,50	4,50	1,00	20,25
./. Schornstein	-	0,95	0,35	1,00	-0,33
Zimmer links		4,50	4,60	1,00	20,70
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
	-	1,20	1,20	0,50	-0,72
Zimmer hinten links		3,67	3,15	1,00	11,56
		1,20	1,75	1,00	2,10
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Küche		4,10	4,35	1,00	17,84
	-	1,05	2,10	1,00	-2,21
./. Wand Speisekammer	-	2,50	0,10	1,00	-0,25
Bad		2,50	2,00	1,00	5,00
	-	1,05	1,05	0,50	-0,55
./. Schornstein	-	0,50	0,18	1,00	-0,09
Flur		4,85	4,25	1,00	20,61
	-	1,25	1,35	1,00	-1,69
Balkon		4,01	2,12	0,25	2,13
Zwischensumme Wohnung 1. OG					132,96
. / abzüglich 3 % für Putz	-				-3,99
Summe Wohnung 1. Obergeschoss					128,97
				rd.	129,00
Bei einer Geschossfläche von 181,61 m ² ergibt sich ein Faktor (Wfl./GF) von 0,71, der plausibel ist.					
Wohnung 2. Obergeschoss					
	wie Wohnung 1. OG			rd.	129,00
Übertrag					379

3.1 Ermittlung der Wohnfläche anhand der WoFIV					Seite 3
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Übertrag					379
Wohnung Dachgeschoss/3. OG					
Zimmer straßenseitig links		4,50	4,10	1,00	18,45
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
Gaube		1,50	0,60	1,00	0,90
Zimmer straßenseitig Mitte		4,25	4,35	1,00	18,49
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Zimmer straßenseitig rechts		4,50	4,00	1,00	18,00
./. Schornstein	-	0,95	0,35	1,00	-0,33
Gaube		1,50	0,60	1,00	0,90
Zimmer links		4,50	4,60	1,00	20,70
./. Schornstein	-	0,35	0,18	1,00	-0,06
	-	1,20	1,20	0,50	-0,72
Zimmer hinten links		3,67	3,15	1,00	11,56
		1,20	1,75	1,00	2,10
./. Schornstein	-	0,65	0,35	1,00	-0,23
Küche		4,18	4,35	1,00	18,18
	-	1,05	2,10	1,00	-2,21
./. Wand Speisekammer	-	2,50	0,10	1,00	-0,25
Bad		2,58	2,00	1,00	5,16
	-	1,05	1,05	0,50	-0,55
./. Schornstein	-	0,50	0,23	1,00	-0,12
Flur		4,85	4,25	1,00	20,61
	-	1,25	1,35	1,00	-1,69
Balkon		4,01	2,12	0,25	2,13
Zwischensumme Wohnung DG					130,73
./ abzüglich 3 % für Putz	-				-3,92
Summe Wohnung Dachgeschoss/3. OG					126,81
				rd.	127,00
Bei einer Geschossfläche von 181,61 m² ergibt sich ein Faktor (Wfl./GF) von 0,70, der unter Würdigung, dass nur straßenseitig eine Mansarde vorhanden ist, plausibel ist.					
Summe					506

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte und eines ergänzenden örtlichen Aufmaßes im DG. Die Zeichnungen wurden im Ortstermin mit der Örtlichkeit abgeglichen. Änderungen wurden bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

3.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005						
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	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
Kellergeschoss		14,00	13,65	1,00	191,10	
	-	2,10	3,40	1,00	-7,14	
	-	5,80	3,20	1,00	-18,56	
Unterkellerte Veranda		4,77	2,50	1,00	11,93	
Anbau mit Treppe zum KG		2,25	2,25	1,00	5,06	
		1,25	0,24	1,00	0,30	
						182,69
Erdgeschoss		wie KG				182,69
1. Obergeschoss		14,00	13,65	1,00	191,10	
	-	2,10	3,40	1,00	-7,14	
	-	5,80	3,20	1,00	-18,56	
Balkon		4,77	2,50	1,00	11,93	
Erker		4,75	0,90	1,00	4,28	
						181,61
2. Obergeschoss		wie 1. OG				181,61
3. OG/Dachgeschoss		wie 1. OG				181,61
Nicht ausgebauter Dachboden		14,00	13,00	1,00	182,00	
	-	2,10	3,40	1,00	-7,14	
	-	5,80	3,20	1,00	-18,56	
						156,30
Summe Gebäude 1						1.066,51
					rd.	1.070
Besonders zu veranschlagende Bauteile - Gebäude 1:						
Keine (Die überdachten Balkone, Veranda und Erker sind im BRI berücksichtigt.)						
Gebäude 2 - Garagen						
Erdgeschoss		5,25	9,00	1,00	47,25	
		6,00	1,50	0,50	4,50	
						51,75
Summe Gebäude 2						51,75
					rd.	52
Summe Gebäude 1 und 2, gerundet						1.122

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte und eines ergänzenden örtlichen Aufmaßes.

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

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation

Straßenansicht von Nordwesten
(Bodenstedtstraße)



Rückansicht von Nordosten
(Pulverturmwall)



Rückansicht von Südosten
(Pulverturmwall)





Hofansicht von Süden



Giebelansicht von Südwesten



Hofansicht von Südwesten

Detail Straßenansicht
(Bodenstedtstraße)
Giebel, sanierte Risse



Detail Straßenansicht
(Bodenstedtstraße)
Erker, sanierte Risse



Detail Straßenansicht
(Bodenstedtstraße)
Hauseingang, Fassadenver-
schmutzung



Detail Straßenansicht
(Bodenstedtstraße)
Putzabplatzungen



Detail Giebelansicht
Risse



Straßenansicht Garagen von
Nordosten
(Pulverturmwall)



Straßenansicht Garagen von
Südosten
(Pulverturmwall)



Dachaufsicht Garagen



Tor
(Bodenstedtstraße)

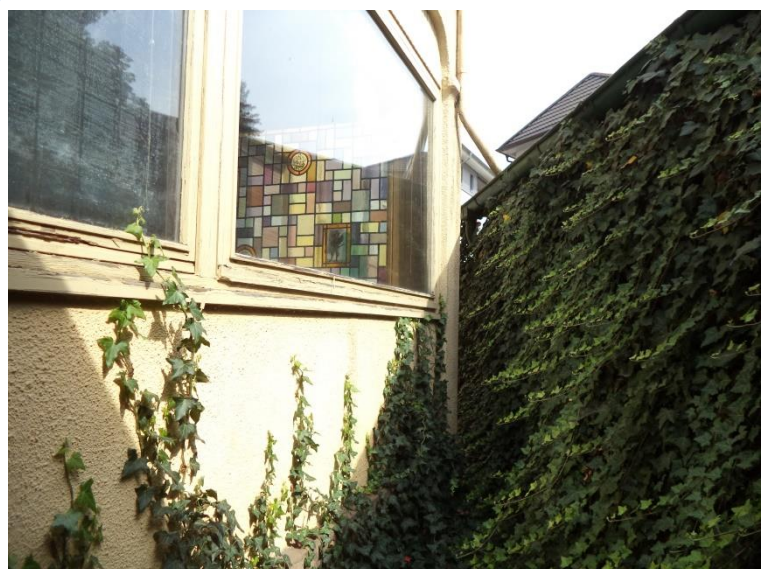




Hof



Hof

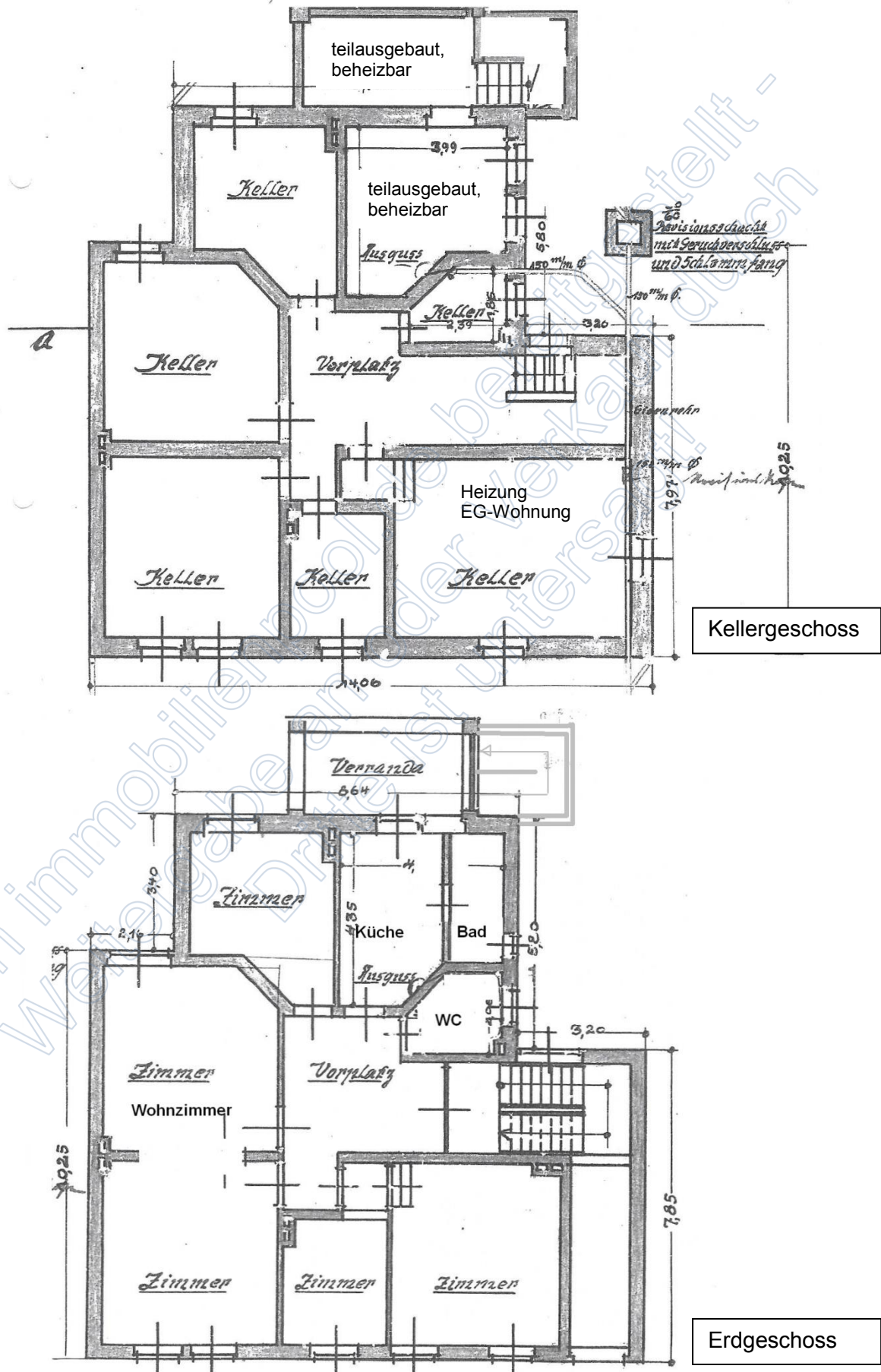


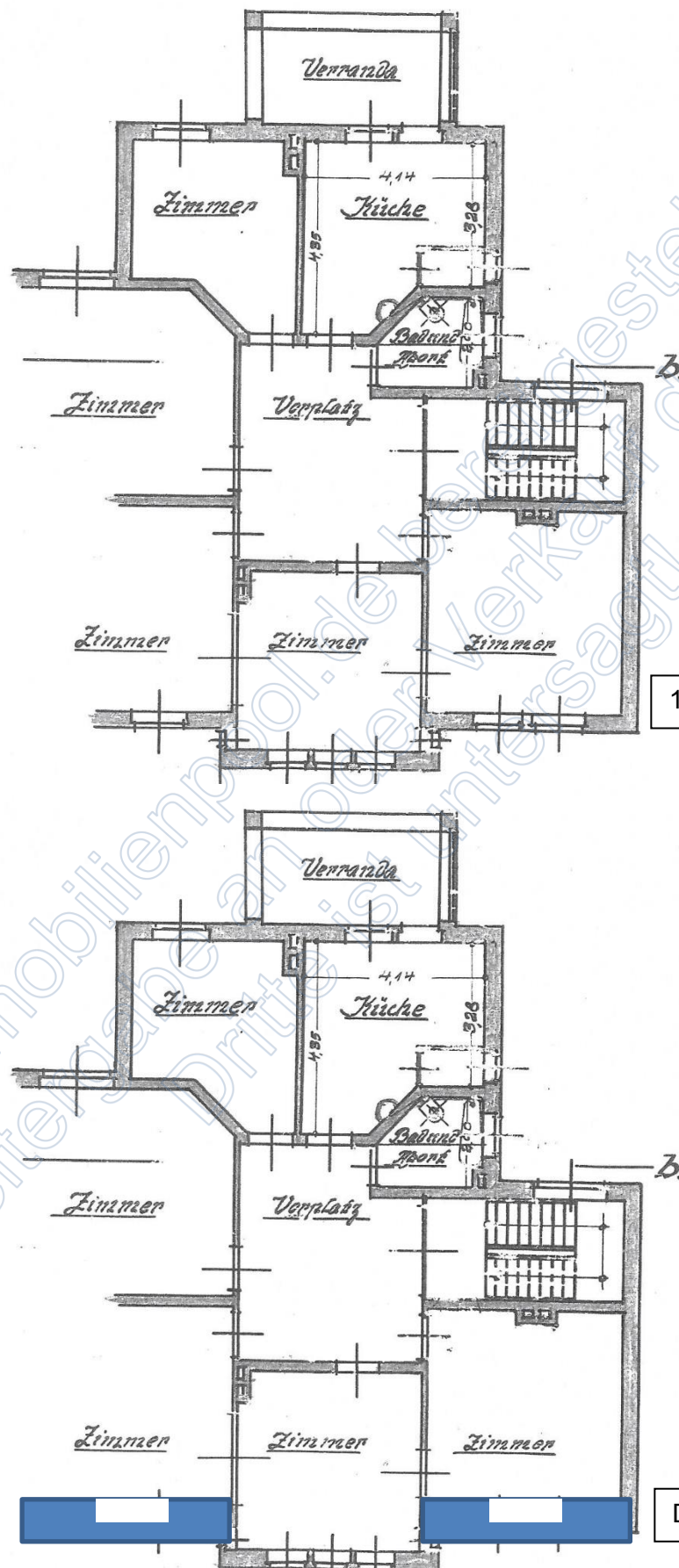
Ansicht Fassade Veranda

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

Anhang 5

A 5 Gebäudezeichnungen





1. und 2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Hinweis: Die dargestellten Grundrisse wurden auf der Grundlage von Zeichnungen aus der Bauakte erstellt. Sie sind nicht maßstäblich und können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.

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

Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

das Vergleichswertverfahren

das Ertragswertverfahren

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 ist 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 überein-

stimmende 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 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)

DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag, 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019

Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag;

Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag

Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag

Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag

Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag

Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung. Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung

Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung. Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

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)