

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-24-007-1G-01

vom 13.08.2024

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

31249 Hohenhameln OT Soßmar, Claustal 2



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: NZS 07 K 31/23

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Insgesamt 382.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2024

Beschreibung: Wohnhaus und Lagergebäude (Baujahre ab ca. 1950, rd. ca. 300 m² Wfl., rd. ca. 1.600 m² Nfl.) dem äußeren Anschein nach in einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand. Eine Innenbesichtigung wurde nicht vollumfänglich ermöglicht.

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

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	18
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	19

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

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



1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Wohnhaus und Lagergebäude
 Claustal 2
 31249 Hohenhameln OT Soßmar

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
 Am Amthof 6
 31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer NZS 07 K 31/23) vom 19.01.2024 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 28.12.2023

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Soßmar
- Grundbuch Blatt Nr.: 537

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Soßmar	2	329/1	Gebäude- und Freifläche, zu Claustal 72	110
	Soßmar	2	496/191	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe, Haus Nr. 72	192
	Soßmar	2	594/327	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	12
2	Soßmar	2	593/191	Gebäude- und Freifläche, Claustal 2	232
	Soßmar	2	213/5	Gebäude- und Freifläche, Claustal 2	2.078
Summe - lfd. Nr. 1 und 2					2.624



Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung 2 vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu lfd. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweise:

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

Die Grundstücke und die Gebäude stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Der vorhandene Grundstücksüberbau ist ein geduldeter Überbau.

1.5. Ortsbesichtigung 20.03.2024

1.6. Wertermittlungstichtag 20.03.2024

1.7. Qualitätsstichtag 20.03.2024

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
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz



Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

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

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



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Hohenhameln (rd. 9.000 Einwohner)
Ortsteil	Soßmar (rd.720 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich in zentrale Lage des Dorfes. Dörfliche Umgebungsbebauung.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort in einer Entfernung von ca. 5 Gehminuten. Die nächsten Bahnhöfe befindet sich in Hildesheim, Hämelerwald und Hoheneggelsen (Entfernung jeweils ca. 15 km).

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in Hohenhameln (Entfernung ca. 2 km).
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich eingeschränkt in Hohenhameln, ein erweitertes Angebot in Hildesheim (Entfernung ca. 15 km) und Peine (Entfernung ca. 20 km)
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich in Hohenhameln. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Hildesheim und Peine.



Kindergarten/Schulen	<p>Eine Kinderkrippe befindet sich im Ort. Der nächste Kindergarten befindet sich in Hohenhameln.</p> <p>Grundschule und ein Schulangebote bis zur Realschule befinden sich in Hohenhameln, weiterführende Schulen befinden sich in Ilsede (Entfernung ca. 15 km) oder Peine.</p> <p>Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hildesheim, Hannover (Entfernung ca. 35 km) und Braunschweig (Entfernung ca. 40 km).</p>
Arbeitsplätze	<p>Befinden sich in einem Umkreis von rd. 20 km und im Großraum Hannover, Braunschweig.</p>
Kultur/Freizeit	<p>Das Freizeitangebot im Ort ist geprägt durch Vereine.</p> <p>Ein Kulturangebot ist nicht ausgebildet.</p>

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 Gemeinde Hohenhameln vom 06.02.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die Bebauung genehmigt ist.

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Hohenhameln vom 06.02.2024 und des Wasserverbandes Peine vom 09.02.2024 ist das Grundstück derzeit erschließungskostenfrei.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/
Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens.

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 05.02.2024 ist das Grundstück nicht durch eine Baulast belastet. Für das Flurstück 213/5 ist jedoch eine begünstigende Baulast in Form einer Anbaubaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Nicht bekannt.

Augenscheinlich sind Flächen in den Gebäuden zu großen Teilen vermietet, teilweise besteht Leerstand.



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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 12.02.2024 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 07.02.2024 keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 06.03.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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 verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es liegen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss an. Gasanschluss nicht bekannt.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Es liegt ein Eigengrenzüberbau an mehreren Stellen vor. Stammgrundstück ist Flurstück 213/5 (GB. lfd. Nr. 2).

Eine weitere Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen. Zum Teil sind die Gebäude auf den Grundstücksgrenzen erbaut. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass partiell ein Überbau stattgefunden hat.

Ansonsten sind die Grenzverhältnisse geregelt.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben.

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Immissionen sind vor Ort nicht erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Es ist in geringen Umfang eine Zaunanlage vorhanden.

Bodenbefestigung Das Grundstück ist überwiegend mit Betonpflaster befestigt.

Anpflanzungen Eine kleine Teilfläche des Grundstückes ist als Rasenfläche ausgebildet. Ansonsten sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Einstellplätze Einstellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Sonstiges ---



5. BAUBESCHREIBUNG

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Gebäudekomplex bestehend aus einem Wohnhaus (Gebäude 1) sowie drei hof förmig aneinander gebauten Lagergebäuden (Gebäude 2 bis 4).

Hinweis:

Eine vollumfängliche Innenbesichtigung der Gebäude wurde dem Sachverständigen seitens des Eigentümers nicht ermöglicht. Die nachstehenden Baubeschreibungen wurden daher auf der Grundlage des äußeren Anscheins und Erläuterungen, des Nachbarn, der eine gute Gebäudekenntnis hatte, im Ortstermin erstellt.

Die von den Anwesenden im Ortstermin angegebenen und von dem Sachverständigen nicht überprüfbaren Ausstattungsmerkmale sind nachstehend mit einem *) gekennzeichnet und werden für die Bewertung unterstellt.

5.1. BAUBESCHREIBUNG GEBÄUDE 1

Darstellung der Bebauung

Unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baubeschreibung

Objektart Mehrfamilien-Wohnhaus

Baujahr Geschätzt 1965

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung

Nicht bekannt. Es konnte nur teilweise Einblick in den Eingangsbereich des Gebäudes genommen werden. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

Dem äußeren Anschein nach ist jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss vorhanden.

Wohnfläche

Insgesamt rd. ca. 300 m²

Konstruktion

Fundament

Streifenfundamente



Keller	Vollkeller massiv
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände *	massiv
Decken *	massiv
Dach	Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachgaube, Dachbalkon; Erker mit Flachdachausbildung als Balkon
Treppen	massiv
Ausstattung	
Fußböden *	Einfacher Belag, PVC oder Teppich
Oberfläche Decke *	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Küchen *	In jeder Wohnung eine Küche
Oberfläche Innenwand *	Putz und Raufasertapete oder gleichwertig
Türen *	Holztüren oder gleichwertig
Fenster	Zum Teil Kunststofffenster, zum Teil Holzfenster mit Isolier- verglasung
Technische Ausrüstung	
Elektroinstallation *	Unterputz-Elektroinstallation, einfacher, veralteter Stan- dard
Sanitärinstallation *	Im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, im Dachgeschoss ein Bad mit WC und Waschbecken
Heizungsinstallation *	Zentralheizung Zum Teil erfolgt die Warmwasserbereitung mittels Durch- lauferhitzer oder Elektroboiler



Besondere Bauteile ---

Energieausweis Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Dem äußerem Anschein nach befindet sich Gebäude 1 in einem ausreichenden, zum Teil reparaturbedürftigen * baulichen Zustand.

5.2. BAUBESCHREIBUNG GEBÄUDE 2

Darstellung der Bebauung

Angebautes, zweigeschossiges Lagergebäude

Baubeschreibung

Objektart Lagergebäude, ehemals Möbelausstellung

Baujahr Erbaut 1956 lt. Wandtafel, 1987 Umbau (gemäß Bauunterlagen)

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung Nicht bekannt. Es konnte nur teilweise Einblick in das Gebäude genommen werden.

Laut Bauakte befindet sich im Erdgeschoss eine Eingangshalle, die als Zugang zu Gebäude 1 (Wohnhaus) dient, ein Abstellraum und ein WC sowie zwei größere Lagerräume.

Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind augenscheinlich anscheinend nicht ausgebaut.

Nutzfläche Ca. jeweils rd. 270 m² im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Konstruktion

Fundament Streifenfundamente

Keller ohne



Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk
Innenwände *	massiv
Decken *	Massivdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss Holzbalkendecke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Zwerchhaus, ohne Ausbau, Ziegeleindeckung, Photovoltaikanlage
Treppen *	Einfache, steile Holzstiege zum Obergeschoss. Es ist nicht bekannt, ob eine Treppe zum Dachgeschoss vorhanden ist, unterstellt wird eine einfache Holzstiege.

Ausstattung

Fußböden *	Betonfußboden, Fußboden im Dachgeschoss nicht bekannt, unterstellt wird eine einfache Bretterdielung
Oberfläche Decke *	Roher Zustand ohne Behandlung
Oberfläche Innenwand *	Roher Zustand ohne Behandlung bzw. Anstrich
Türen *	Einfache Holztüren
Fenster	Holzfenster

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Einfache Aufputzinstallation
-----------------------	------------------------------

5.3. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.



5.4. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag *

Das Gebäude weist eine einfache Bauweise auf und befindet sich augenscheinlich in einem ausreichenden Zustand, zum Teil sollen Reparaturen erforderlich sein. Das Dach soll Undichtigkeiten aufweisen.

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



5.5. BAUBESCHREIBUNG GEBÄUDE 3 UND GEBÄUDE 4

Darstellung der Bebauung

Zwei angebaute, eingeschossige Lagergebäude

Baubeschreibung

Objektart	Lager, ehemals Möbelausstellung
Baujahr	1951, zum Teil früher
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p>Nicht bekannt. Es konnte nur teilweise Einblick in die Gebäude genommen werden. Augenscheinlich wurden Teilflächen innerhalb der Gebäude abgetrennt.</p> <p>Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte ist folgende Raumaufteilung vorhanden:</p> <p>Gebäude 3 besteht aus zwei großflächigen Räumen, Gebäude 4 besteht aus einem großflächigen Raum. Zwischen den Gebäuden 3 und 4 ist ein offener Durchgang ausgebildet. Zu Gebäude 2 bestehen Verbindungstüren.</p>
Nutzfläche	<p>Gebäude 3 ca. rd. 580 m² im Erdgeschoss,</p> <p>Gebäude 4 jeweils ca. rd. 470 im Erdgeschoss und Dachgeschoss</p>
Konstruktion	
Fundament	Streifenfundament
Keller	ohne
Außenwände	Zum Teil massiv, zum Teil Fachwerk
Fassade	Zum Teil Fachwerk, zum Teil Mauerwerk
Innenwände *	<p>Gebäude 3: Mauerwerk massiv</p> <p>Gebäude 4: Überwiegend ohne</p>
Decken *	<p>Gebäude 3: ohne</p> <p>Gebäude 4: Holzbalkendecke</p>



Dach	Gebäude 3+4: Holzkonstruktion Satteldach, Dacheindeckung Faserzementplatten, vermutlich asbesthaltig; Gebäude 4.1: Ziegeleindeckung
Treppen *	Gebäude 3: ohne Gebäude 4: nicht bekannt, es wird eine einfache Holzstiege unterstellt

Ausstattung

Fußböden *	Beton, im Dachgeschoss Gebäude 4 wird eine einfache Bretterdielung unterstellt
Oberfläche Decke *	Rohzustand ohne Behandlung
Oberfläche Innenwand *	Rohzustand ohne Behandlung
Türen *	Einfache Holztüren zum Teil Rolltore
Fenster	Überwiegend ohne, ansonsten Holzfenster

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Einfache Aufputz-Grundinstallation
-----------------------	------------------------------------

Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
-----------------------	---

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag	Gebäude 3 und Gebäude 4 weisen eine einfache Bauweise auf und befinden sich augenscheinlich in einem ausreichenden, zum Teil mangelhaften baulichen Zustand.
--	--



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 **184.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **382.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **859.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung.

Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertes.

Der Sachwert auf Grundlage der Herstellungskosten ist für diese Objektkategorie nicht relevant, da das Rechenverfahren nur den Substanzwert dargestellt und hierbei nicht die Verhältnisse am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

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

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Ertragswert** in Höhe von **382.000 €** entspricht vergleichbaren Bewertungsergebnissen.

Der für das Gebäude ermittelte Sachwert stellt den Substanzwert dar, der am Markt nicht zu erzielen ist.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

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

Hingewiesen wird jedoch nochmals darauf, dass eine vollständige Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Das sich hieraus ergebende Risiko hat ein Bieter individuell mit seinem Gebot zu würdigen.

7.5. Verkehrswert insgesamt (lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2)

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert insgesamt auf:

382.000 €

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

Lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit.


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	2.624			2.624	
Bodenrichtwert in €/m ²	70				
Erschließungskosten in €/m ²					
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ					
Sonstige Zu- und Abschläge					
Bodenpreisindex					
Angepasster BRW in €/m ²	70				
Bodenwertanteil rentierlich	183.680 €			183.680 €	184.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich					
Bodenwert gesamt					184.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

70 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Dorfgebiet, - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.



A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2	2	3	4	4.1	Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG, OG, DG	EG	OG	EG	EG	EG	
Nutzungsart	Wohnen	Lager	Lager	Lager	Lager	Lager	
Nutz-/ Wohnfläche * in m ²	300	269	269	578	361	114	1.891
Anzahl Stellplätze in Stück							
Miete in €/m ² ; €/Stück	5,50	1,80	1,00	1,80	1,80	1,80	
Miete in €/Monat	1.650	484	269	1.040	650	205	4.298

* immobilienwirtschaftlich nutzbare Flächen

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Wohnungen vergleichbarer Größe in Mehrfamilienhäusern ähnlicher Baujahre im Umkreis wurden in einer Spanne von rd. 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² angeboten.

Gewerbeobjekte mit vergleichbaren Nutzungen wurden im Umkreis in einer Spanne von 1,50 €/m² bis 5,00 €/m² angeboten.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2023:

Wohnungsmieten Peine, Nettokaltmiete, Bestandswohnungen (3 Zi., 70 m²):

- einfacher Wohnwert: 7,50 €/m²Wfl.
- mittlerer Wohnwert: 8,50 €/m²Wfl.
- guter Wohnwert: 8,00 €/m²Wfl.

Lagerflächen Nettokaltmiete:

- Peine: keine Angabe
- Braunschweig: 2,00 €/m²Nfl. (einfacher Nutzungswert)

Grundstücksmarktdaten 2024:

Verweis auf den qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Peine

**Mietspiegel 2024 der Stadt Peine:**

Wohnung im Geschosswohnungsbau (mit WC in der Wohnung, Bad, Sammelheizung),

Baualtersklasse 1961 – 1973:

über 65 m² bis 90 m² Wfl.: 5,37 – 6,50 €/m²

über 90 m² Wfl.: 5,17 – 6,34 €/m²

Der Mietspiegel findet keine Anwendung im Landkreis Peine!

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den regionalen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurden für Wohn- und Geschäftshäuser, Ausstellungsgebäude, Lager- und Produktionsgebäude im Landkreis Peine, keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes für den Gebäudekomplex mit 7,0 % angesetzt.



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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	4.298 €	51.576 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
300 m ²	x	13,80 €/m ²	= 4.140 €	: 8,03%
2330 m ²	x	3,50 €/m ²	= 8.155 €	: 15,81%
Verwaltungskosten:				
3 Einheit	x	351 €/Einh.	= 1.053 €	: 2,04%
pauschal				: 3,00%
Mietausfallwagnis				: 4,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 32,88%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	51.576 €	x	32,88%	
		=	16.958 €	
= Jahresreinertrag				34.618 €
Liegenschaftszinssatz in %:				7,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				15 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				9,11
Bodenwert:				184.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	184.000 €	x	7,00%	
		=	12.880 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 21.738 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	21.738 €	x	9,11	198.033 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				184.000 €
Vorläufiger Ertragswert				382.033 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				382.000 €



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

Gebäude	1	2	3	4	4.1	Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Lager	Lager	Lager	Lager	
Baujahr, ca. Umbau / Erweiterung	1965	1956	1951	1951	1951	
Übliche GND in Jahren	70	40	40	40	40	
RND in Jahren	30	10	10	10	10	
Alter in Jahren	59	68	73	73	73	
Fiktives Alter in Jahren	40	30	30	30	30	
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	620	1.008	589	759	240	3.216
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	690	280	250	270	270	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)						
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,813	1,846	1,846	1,846	1,846	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	775.601	521.015	271.824	378.301	119.621	2.066.362
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,429	0,250	0,250	0,250	0,250	
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	332.733 €	130.254 €	67.956 €	94.575 €	29.905 €	655.423 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						20.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						675.423 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					184.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						859.423 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						859.000 €

Erläuterung der Abkürzungen:

RND = Restnutzungsdauer
 GND = Gesamtnutzungsdauer
 HK = Herstellungskosten

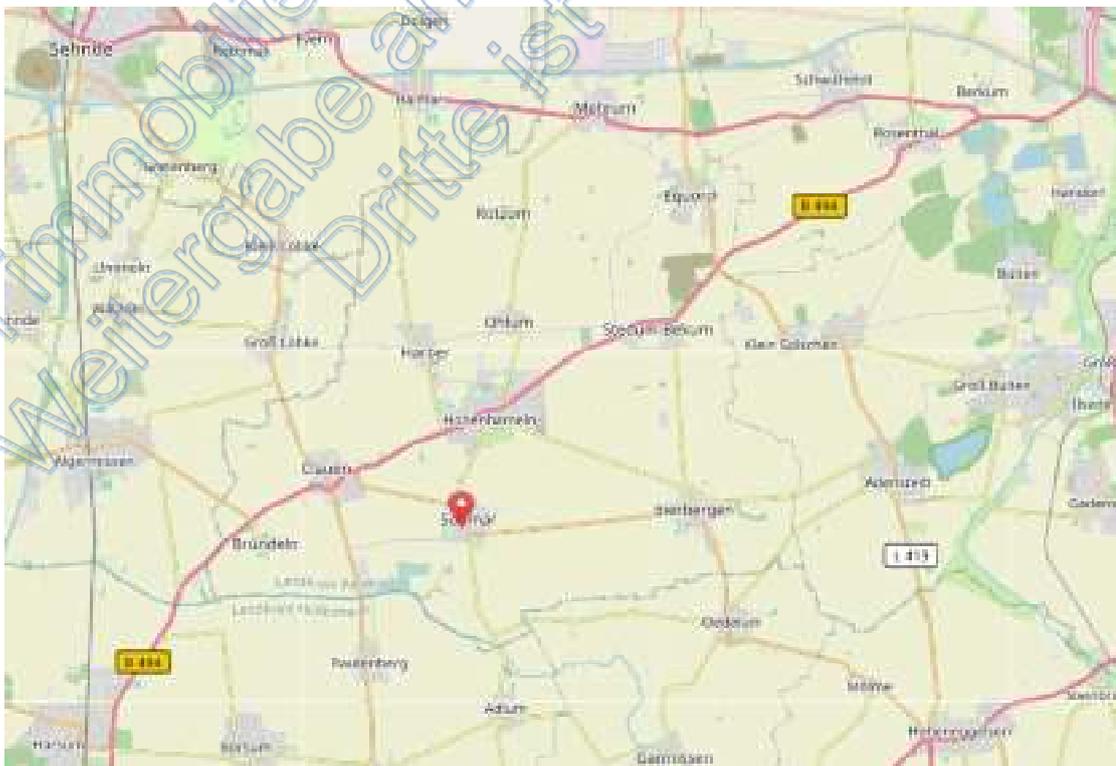
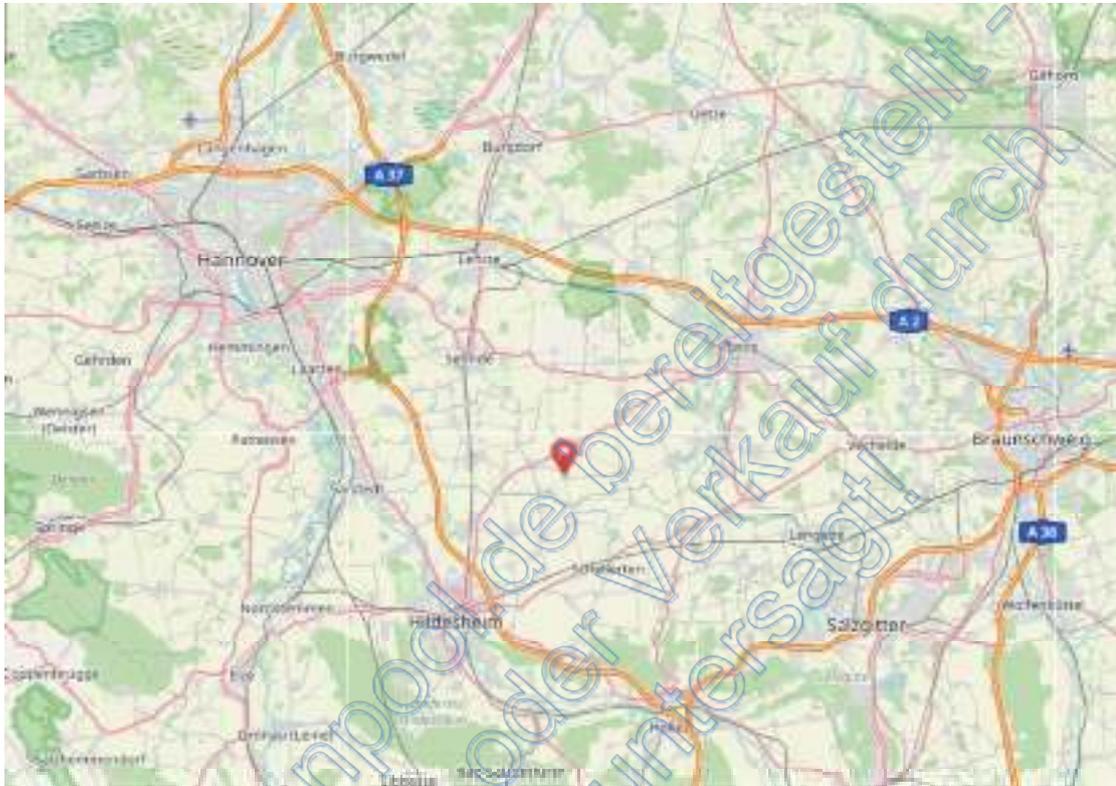
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

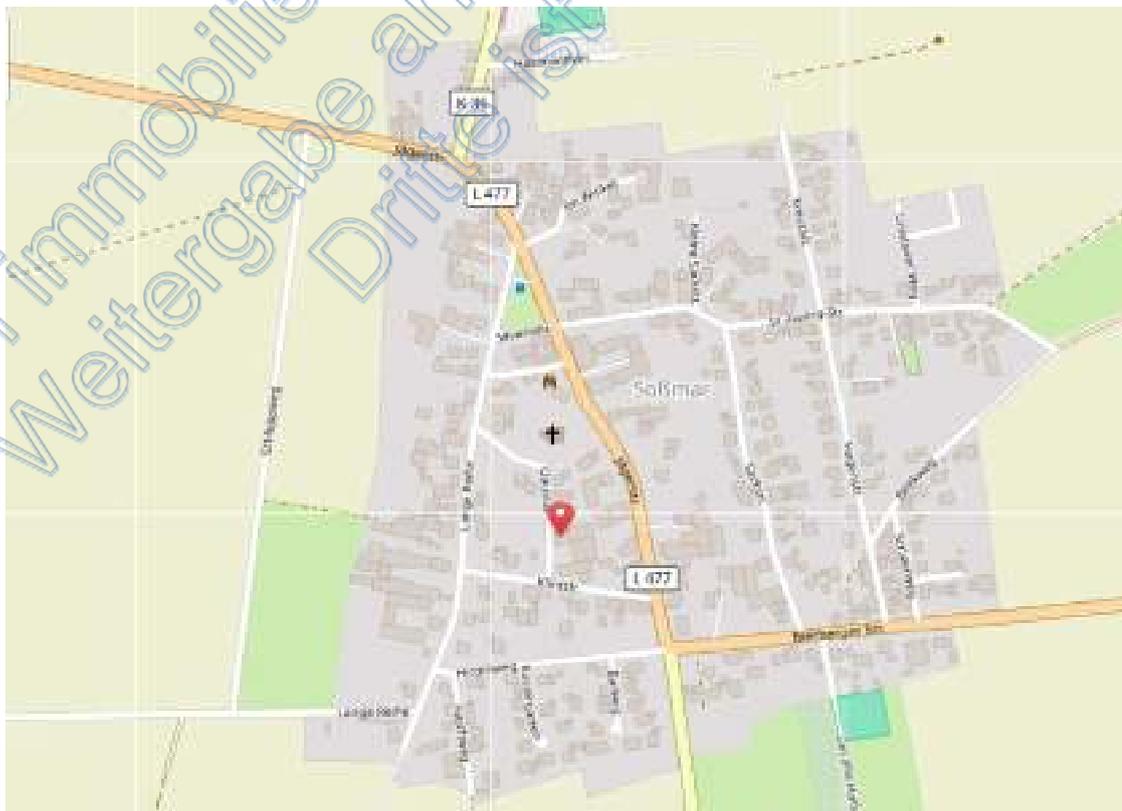
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



A 2.3 Kartenmaterial (Micro)



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 m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
Kellergeschoss		11,20	13,20	1,00	147,84	
	+	2,80	5,15	1,00	14,42	
Summe Kellergeschoss					162,26	
Erdgeschoss					162,26	
Obergeschoss					147,84	
Dachgeschoss					147,84	620,20
Gebäude 2 - Lagergebäude						
Erdgeschoss		12,00	28,00	1,00	336,00	
Obergeschoss					336,00	
Dachgeschoss					336,00	1.008,00
Gebäude 3 - Lagergebäude						
Erdgeschoss		14,22	23,85	1,00	339,15	
		9,50	24,70	1,00	234,65	
		3,60	8,70	0,50	15,66	589,46
Gebäude 4 - Lagergebäude						
Erdgeschoss		11,50	33,00	1,00	379,50	
Dachgeschoss					379,50	759,00
Gebäude 4.1 - Lagergebäude						
Erdgeschoss		10,00	12,00	1,00	120,00	
Dachgeschoss					120,00	240,00
Summe Brutto-Grundfläche						3.216,66
Summe gerundet						3.217

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnflächen anhand der Geschossflächen

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Fläche in m ²	Anzahl der Gesch.	Geschoss- fläche in m ²	Faktor Wohn- fläche	Wohnfläche in m ²
		F	G	G x F = GF	NF	GF x NF
Gebäude 1 - Wohnhaus						
Erdgeschoss		162,26	1,00	162,26	0,70	113,58
Obergeschoss		147,84	1,00	147,84	0,75	110,88
Dachgeschoss		147,84	1,00	147,84	0,50	73,92
Summe						298,38
Summe gerundet						300

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren auf Grundlage der Bruttogeschossflächen und wurde anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert. Die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte beziehen sich augenscheinlich nicht auf die derzeitige Wohnnutzung von Gebäude 1. Für die oberen Geschosse lagen keine Unterlagen vor.



A 3.3 Ermittlung der Nutzflächen anhand der Geschossflächen

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Fläche in m ²	Anzahl der Gesch.	Geschoss- fläche in m ²	Faktor Nutz- fläche	Nutzfläche in m ²
		F	G	G x F = GF	NF	GF x NF
Gebäude 2						
<i>Erdgeschoss</i>		336,00	1,00	336,00	0,80	268,80
<i>Obergeschoss</i>		336,00	1,00	336,00	0,80	268,80
<i>Dachgeschoss</i>		336,00	1,00	336,00	0,80	268,80
Gebäude 3						
<i>Erdgeschoss</i>		589,46	1,00	589,46	0,98	577,67
Gebäude 4						
<i>Erdgeschoss</i>		379,50	1,00	379,50	0,95	360,53
<i>Dachgeschoss</i>		379,50	1,00	379,50	0,95	360,53
Gebäude 4.1						
<i>Erdgeschoss</i>		120,00	1,00	120,00	0,95	114,00
<i>Dachgeschoss</i>		120,00	1,00	120,00	0,95	114,00
Summe						2.333,13
Summe gerundet						2.330

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgte anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren auf Grundlage der Bruttogeschossflächen und wurde anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert. Der vorliegende Grundriss aus der Bauakte stellt augenscheinlich nicht die derzeitige Nutzung der Gebäude dar. Für die oberen Geschosse lagen keine Unterlagen vor.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Straßenansicht,
Gebäude 1 bis Gebäude 4



Hofansicht,
Gebäude 1 bis Gebäude 3



Straßenansicht,
Gebäude 4 und 4.1

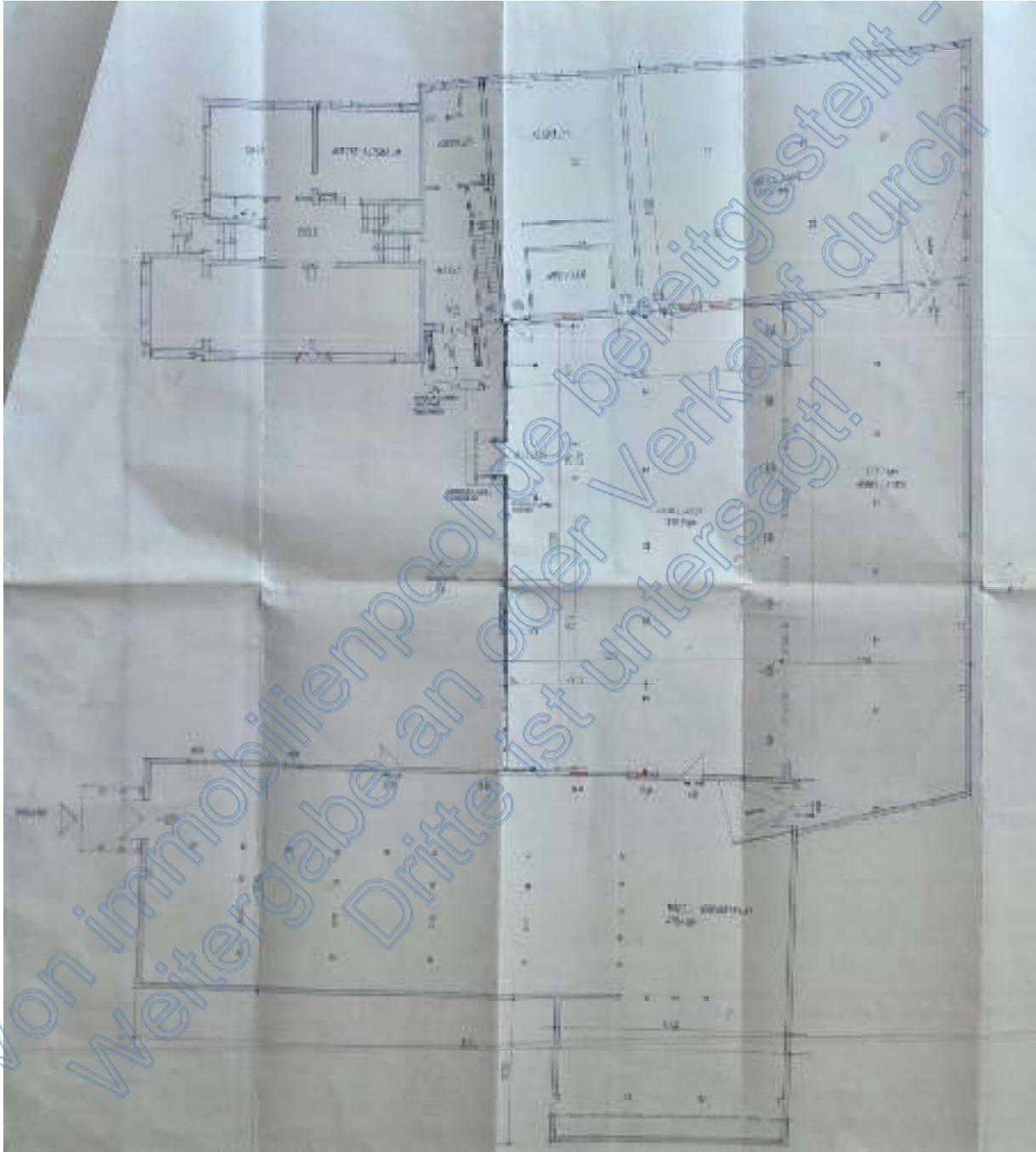
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 5



A 5 Bauzeichnungen

Auszug aus der Bauakte (unmaßstäbliche Verkleinerung)



Grundriss Erdgeschoss

(Baugenehmigungszeichnung aus dem Jahr 1987, mit vom derzeit vorgefundenen Bestand z.T. abweichender Nutzung und Raumaufteilung)

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 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 6.2 Literatur- und Rechtquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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