

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-22-084-1G-01

vom 13.04.2023

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

31228 Peine, OT Vöhrum, Am Landwehrgraben 46



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 2
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 33/22

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 79.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 25.01.2023

Beschreibung: unterkellertes, eingeschossiges **Reihenmittelhaus**
mit ausgebautem Dachgeschoss (geschätzt in den
1940 / 1950er Jahren errichtet), **ca. 61 m² Wfl.** sowie
einem abgängigen Nebengebäude (Schuppen)

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: COBADEFXXX

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

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG	13
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	14

ANHÄNGE

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

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

Typoskript: DKal

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt
 Reihemittelhaus
 Am Landwehrgraben 46
 31228 Peine, OT Vöhrum

1.2. Auftraggeber
 Amtsgericht Peine
 Am Amthof 6
 31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 33/22) vom 07.11.2022 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 19.10.2022:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Vöhrum
- Grundbuch Blatt Nr.: 1637

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Vöhrum	6	995	Gebäude- und Freifläche, Am Landwehrgraben 46	338
Summe - lfd. Nr.					338

Rechte und Lasten
 im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 2 - Anordnung Zwangsversteigerung (7 K 33/22)

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 25.01.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 25.01.2023

1.7. Qualitätsstichtag 25.01.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation (nur außen)
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

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.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 50.000 Einwohner)
Ortsteil	Vöhrum (rd. 6.900 Einwohner)
Lage / Umgebung	in der Landwehrsiedlung am nordwestlichen Rand des Ortsteils Vöhrum

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	nächste Bundesstraßen 65 und 444 jeweils ca. 4,5 km, nächste Autobahn 2 ca. 5,5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	nächste Bushaltestelle ca. 0,5 km, nächster Regionalbahnhof Peine ca. 1,5 km entfernt

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	im Ortsteil
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	insbesondere in der Innenstadt von Peine
Medizinische Versorgung	Ärzte und eine Apotheke im Ortsteil, erweitertes Angebot in Peine Ein Krankenhaus befindet sich in Peine
Kindergarten/Schulen	Kindergarten, Grundschulen und Realschule im Ortsteil weiterführende Schulen in der Stadt Peine Hochschulen in Hildesheim, Braunschweig und Hannover
Arbeitsplätze	im Großraum, insbesondere im Innenstadtdgebiet von Peine

Kultur/Freizeit

Freizeitangebot vor Ort geprägt durch Vereine, insbesondere Sportvereine

In der Stadt Peine gibt es weitere Kulturangebote (u.a. ein Museum, Gastspiel/Theater sowie verschiedene weitere Sport-/Freizeitangebote).

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

steht augenscheinlich aktuell leer.

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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 31.01.2023 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 02.02.2023 nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 22.11.2022 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas-, Telefon- und Kabelanschluss an.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück ist nahezu rechteckig und tief geschnitten.

Grenzverhältnisse Die Grenzen sind geregelt.

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

Bodenbeschaffenheit ebener Baugrund

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung mit abgängiger Zaunanlage

Bodenbefestigung Weg mit Steinplatten

Anpflanzungen abgängige Bepflanzungen

Einstellplätze keine

Sonstiges Garten verwildert und vermüllt

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 und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Reihemittelhaus
Baujahr	geschätzt in den 1940 / 1950er Jahren erbaut
Sanierung/ Modernisierung	Sanierungszustand nicht bekannt, augenscheinlich insgesamt sanierungsbedürftig
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Grundrissaufteilung nicht bekannt
Wohnfläche	ca. 61 m ² (gem. Anlage A 3.2)
Konstruktion	
Keller	nicht bekannt Für die Bewertung wird eine Vollunterkellerung des Wohnhauses unterstellt.
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	nicht bekannt Für die Bewertung wird Mauerwerk unterstellt.
Decken	nicht bekannt Für die Bewertung wird eine Holzbalkendecke unterstellt.

Dach	Satteldach, Betondachsteine
Treppen	nicht bekannt Für die Bewertung wird zum Keller eine Massivtreppe und ansonsten eine Holztreppe oder gleichwertig unterstellt.
Ausstattung	
Fußböden	nicht bekannt Für die Bewertung wird eine einfache, baujahrestypische Ausstattung mit Teppich oder PVC 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 Holzfenster 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 einem älteren Sanitärraum mit Dusche oder Badewanne, WC und Waschbecken ausgegangen.
Heizungsinstallation	nicht bekannt Für die Bewertung wird eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung oder gleichwertig unterstellt.

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Nebengebäude (ehemaliger Schuppen) mit erheblichen Modernisierungserfordernis

5.4. Energieausweis

Lag nicht vor.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Nach dem äußeren Anschein ist insgesamt ein Instandhaltungsrückstau am Gebäude vorhanden. Die Haustür und die Dachfläche scheinen unterhalten zu sein.

Durch die Befragung von Nachbarn wurde festgestellt, dass anscheinend seit ca. drei Jahren das Gebäude leer steht und die Heizung abgestellt sein soll.

Das Wohnhaus befindet sich in einem unterhaltungsbedürftigen Zustand. Das Nebengebäude ist abrisssreif.

Das Nebengebäude stellt keinen Wert mehr dar.

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 **39.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **91.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **81.000 €**

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 **81.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen in den Grundstücksmarktdaten 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezüglich Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Landkreis Peine.

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

- Bodenrichtwert
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Lage in einem Ortsteil von Peine

wurde ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) i.H.v. ca. 1,65 ermittelt.

Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktors von 1,15 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$81.000 \text{ €} \times 1,15 = 93.150 \text{ €, rd. } \mathbf{93.000 \text{ €}}$$

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Sachwert** in Höhe von rund **93.000 €** entspricht einem Wert von ca. **1.525 €/m² Wohnfläche**.

Aus den Grundstücksmarktdaten 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Landkreis Peine mit einem fiktiven Baujahr von ca. 1963 unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Grundstücksgröße
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Lage im Ortsteil Vöhrum

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 1.549 €/m² Wfl. x 61 m² Wfl. = 94.489 €, entspricht rund 94.000 €, abgeleitet

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

Der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2022 weist für Reihenhäuser (Bestandsobjekte) in der Stadt Peine mit einfachen Wohnwert (90 m² Wfl.) einen Vergleichswert von 1.889 €/m² Wfl. aus.

Im Immobilienmarktbericht 2022 der Grundstücksbörse Braunschweig werden nachfolgende Kaufpreise für Reihenhäuser (100 m²) in Peine veröffentlicht.

- einfache Wohnlage: von 150.000 € bis 250.000 €

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von rund 91.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5 im Gutachten aufgeführten, offensichtlich erkennbaren Schäden wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - in Höhe von **15 %** vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

$$93.000 \text{ €} \times (100 \% - 15,0 \%) = 79.050 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{79.000 \text{ €}}$$

Hinweis:

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

Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußeren Anschein.

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

7.5. Verkehrswert - nach dem äußeren Anschein

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

79.000 €

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

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

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	338			338	
Bodenrichtwert in €/m ²	115				
Erschließungskosten in €/m ²	0				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ					
Sonstige Zu- und Abschläge	0%				
Bodenpreisindex					
Angepasster BRW in €/m ²	115				
Bodenwertanteil rentierlich	38.870 €			38.870 €	39.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich					
Bodenwert gesamt					39.000 €

Erläuterungen zur Tabelle

Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte

115 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2022

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke, 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. Kommunalabgabengesetz nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung aufgrund der mit den umliegenden Grundstücken vergleichbaren Lage, Nutzung, Größe, Zuschnitt sowie sonstigen Merkmalen gefolgt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen						
Ermittlung des Rohertrages						
Gebäude	1					
Geschoss	KG, EG und DG					
Nutzungsart	Wohnen					Rohertrag/ Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	61					61
Anzahl Stellplätze in Stück	0					0
Miete in €/m ² ; €/Stück	7,50 *					
Miete in €/Monat	458					458

* Die Mitbenutzungsmöglichkeit von möglichen Abstellflächen für PKW sowie der Nebengebäude sind beim Mietansatz für das Reihenmittelhaus mit berücksichtigt.

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

In vergleichbaren Lagen in Peine wurden Mieten für Wohnhäuser mit überwiegend größerer Wfl. von ca. 7,50 €/m² Wfl. bis 9,06 €/m² Wfl. angeboten, wobei der konkrete Mietwert regelmäßig erheblich von dem Baujahr, der individuellen Ausstattung und der Wohnlage beeinflusst wird.

Vergleichsmieten:

Grundstücksmarktbericht:

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

Im **IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2022** werden für Peine nachfolgende Nettokaltmieten für Reihenhäuser (Bestandsobjekte) veröffentlicht:

- einfacher Wohnwert: 7,22 €/m² Wfl.
- mittlerer Wohnwert: 7,73 €/m² Wfl.

Immobilienmarktbericht 2022 der Grundstücksbörse Braunschweig:

Im Marktbericht für Peine wurde eine Spanne an Nettokaltmieten für **Wohnungen** (mittlere Lage, 65 m² bis 85 m² Wohnfläche) von 7,00 €/m² bis 9,50 €/m² veröffentlicht.

weitere Quellen:**vdp Research**

Stand 04/2022 – Peine, Stadt, Gemeindekennziffer 03157; Objektart: Wohnungen; Lage gut; Ausstattung: einfach 6,90 €/m²Wfl.; mittel 7,20 €/m² Wfl., gut 7,60 €/m² Wfl.

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 1,8 bis 3,4 % ausgewiesen.

In der IVD Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige 01/2022 werden Liegenschaftszinssätze (ohne weitere Lageeinordnung) für nicht freistehende EFH, Doppel-/Reihenhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 4,0 % veröffentlicht.

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 unteren Bereich der Spannweite mit 2,5 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	458 €	5.496 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
	61 m ²	x	12,00 €/m ²	= 732 € : 13,32%
Verwaltungskosten:				
	1 Einheit	x	320 €/Einh.	= 320 € : 5,82%
Mietausfallwagnis : 2,00%				
Nicht umlagefähige Betriebskosten : 0,00%				
Modernisierungsrisiko : 0,00%				
Bewirtschaftungskosten insgesamt : 21,14%				
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	5.496 €	x	21,14%	= 1.162 €
= Jahresreinertrag				4.334 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				15,59
Bodenwert:				39.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	39.000 €	x	2,50%	= 975 €
Reinertrag der baulichen Anlagen =				3.359 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	3.359 €	x	15,59	52.367 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				39.000 €
Vorläufiger Ertragswert				91.367 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				91.000 €

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

Gebäude	1					Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen					
Baujahr Umbau / Erweiterung	1940					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	20					
Alter in Jahren	83					
Fiktives Alter in Jahren	60					
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	139					139
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	669					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0%					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,717					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € $BGF \times (HK+WB) \times RF \times BPI$	159.666					159.666
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,250					
Endergebnis $NW \times (1-MA) + BB$	39.917 €					39.917 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						1.597 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						41.514 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					39.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						80.514 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						81.000 €

Erläuterung:

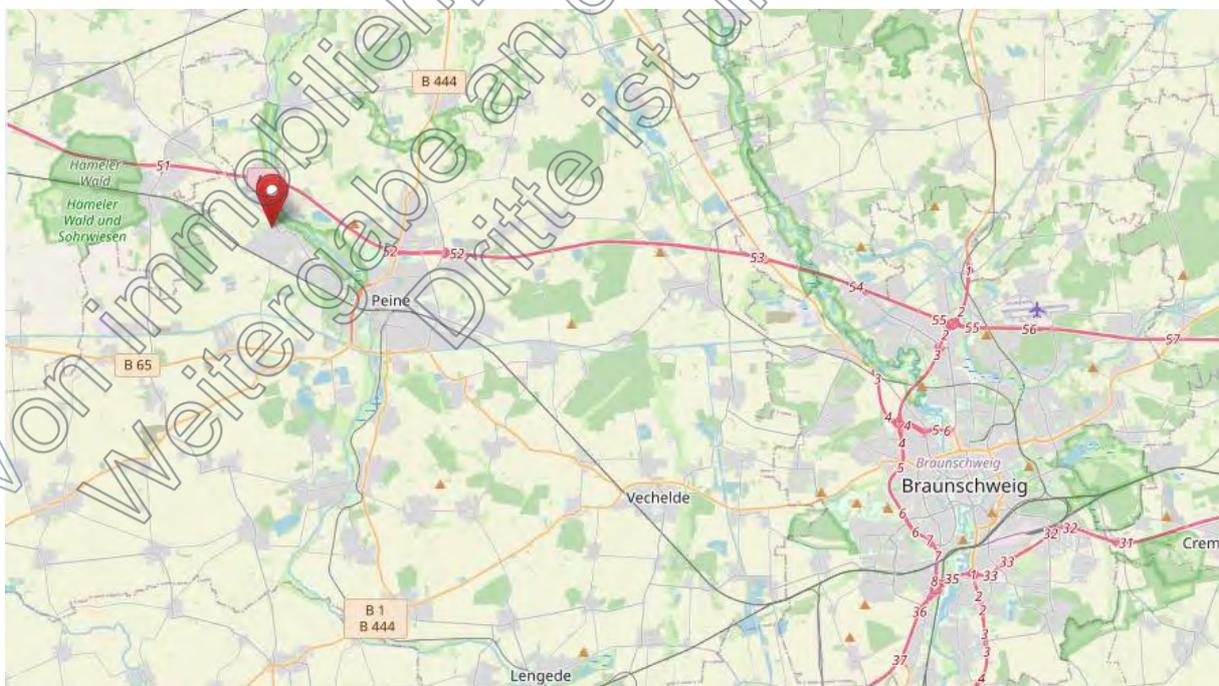
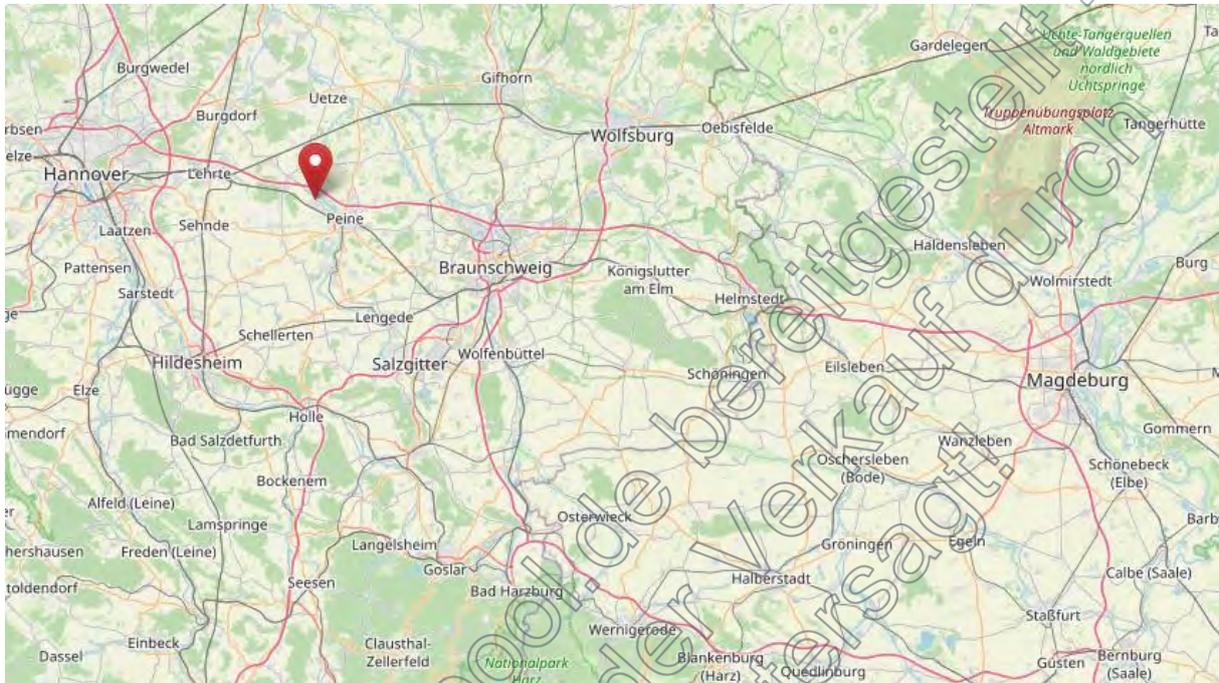
RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

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

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- 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						
<i>KG, EG, DG</i>		6,80	6,80	3,00	138,72	139,00
Summe Brutto-Grundfläche						139,00
Summe gerundet						139
Besonders zu veranschlagende Bauteile - Gebäude 1:						
Keine						
Gebäude 2 - Nebengebäude						
<i>Nebengebäude 1</i>		3,50	3,50	1,00	12,25	12,00
<i>Nebengebäude 2</i>		1,50	1,50	1,00	2,25	2,00
Summe Brutto-Grundfläche						14,00
Summe gerundet						14

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Nach Bauakteneinsicht bei der Stadt Peine vom 28.02.2023 stellte sich heraus, dass für das Objekt keine verwendbaren Bauzeichnungen vorhanden sind.

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte durch Referenzmaße an einem baugleichen Nachbargebäude. Die stichprobenartige Prüfung der ermittelten Maße hat anhand der Liegenschaftskarte stattgefunden.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand der Geschossflächen

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Breite in m	Länge in m		Faktor	Wohnfläche in m ²
	B	L	B x L		B x L x F
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Erdgeschoss	6,80	6,80	46,24	0,75	34,68
- Terrasse	2,00	7,00	14,00	0,25	3,50
Dachgeschoss	6,80	6,80	46,24	0,50	23,12
Summe					61,30
Summe gerundet					61

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Nach Bauakteneinsicht bei der Stadt Peine vom 28.02.2023 stellte sich heraus, dass für das Objekt keine verwendbaren Bauzeichnungen vorhanden sind.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren auf Grundlage der Flächenermittlung der Brutto-Grundfläche.

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

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Südosten - Zugang
zum Objekt



Außenanlagen - Innenhof



Hof mit Nebengebäude



Dach mit Gaube



Straßenflucht Richtung Südwesten

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

A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebauete 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 überein-

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

Ein 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