

Kein Original!
Gutachten!

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

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



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

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

GUTACHTEN

W-26-016-1G-03

vom 10.04.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück
31226 Peine / Dungalbeck, Alte Landstraße (nördl. von Hausnr. 4 gelegen)



D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

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

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 1/26

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 **7.900 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 03.03.2026

Beschreibung: **Gartengrundstück mit einer Fläche von 247 m², bebaut mit Nebenanlagen am Ortsrand zwischen Durchgangsstraße und teilweise angrenzendem freien Feld.**



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	12
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung, 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
 Gartengrundstück
 Alte Landstraße
 31226 Peine / Dungenbeck

1.2. Auftraggeber
 Amtsgericht Peine
 Am Amthof 6
 31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 1/26) vom 06.02.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 14.01.2026:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Dungenbeck
- Grundbuch Blatt Nr.: 1450

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Dungenbeck	2	239/3	Gebäude- und Freifläche, Alte Landstr.	247
Summe - lfd. Nr.					247

Rechte und Lasten
 im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

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

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 239/4, Flur 2, Gemarkung Dungenbeck...

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk

**Hinweis:**

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

1.5. Ortsbesichtigung 03.03.2026

1.6. Wertermittlungstichtag 03.03.2026

1.7. Qualitätsstichtag 03.03.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen aus dem Alt-Verfahren (Aktenzeichen W-23-040-1G-02) bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis
- Denkmalschutz

Diesbezüglich wurden aktuelle mündliche Auskünfte eingeholt.

Aktuelle öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Unterlagen aus der Bauakte
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- städtebaulicher Beurteilung

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- Gutachten-Nr. AZ W-23-040-1G-02 zum Alt-Verfahren mit Aktenzeichen 07 K 10/13



1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung bzgl. Bodenverunreinigungen, Altlasten 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	Peine (rd. 52.600 Einwohner) ¹
Ortsteil	Dungelbeck (rd. 1.800 Einwohner) ¹
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortsrandlage von Dungelbeck, ca. 4,5 km südöstlich vom Stadtkern Peine entfernt. Westlich verläuft direkt die Ortsdurchgangstraße. Gegenüber befindet sich eine Kirche mit Gemeinde- und Pfarrhaus. Nördlich verläuft ein Feldweg. Südlich grenzt ein Grundstück an, dass mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut ist. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die Bundesstraße B 65 verläuft direkt vor dem Grundstück. Die nächste Autobahn A 2 ist ca. 6 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle mit Verbindung in die Innenstadt von Peine befindet sich ca. 8 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Peine ist ca. 4 km entfernt. Es gibt direkte Regional-Express-Verbindungen zu den ICE/IC-Bahnhöfen Braunschweig und Hannover.

¹Quelle: <https://www.peine.de/de/rathaus/stadtportraet/zahlen-und-wahlen/zahlen/index.php>, Stand 31.01.2026



2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einer Entfernung von bis zu 5 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in der Innenstadt von Peine
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Stadtgebiet von Peine. Das Klinikum Peine ist weniger als 5 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	Grundschule und Kindergarten sind im Ortsteil Dungenbeck vorhanden. Weiterführende Schulen bis zum Gymnasium befinden sich in der Stadt Peine. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig, Hannover und Hildesheim.
Arbeitsplätze	Befinden sich im Stadtgebiet von Peine bzw. im Großraum Hannover / Braunschweig / Wolfsburg
Kultur/Freizeit	Im Ortsteil geprägt durch Vereinsleben In der Stadt Peine ist ein vielfältiges Freizeitangebot mit verschiedenen Sporteinrichtungen gegeben. Das Kulturangebot ist vor Ort geprägt durch Gastspieltheater, Museen und Galerien usw.



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, welche sich nicht eindeutig einem Entwicklungszustand nach den Absätzen 1 bis 4 des § 3 ImmoWertV zuordnen lässt (vgl. nachstehender Punkt 3.2. des Gutachtens).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 07.04.2026 ist ein Flächennutzungsplan vorhanden, nach dem sich das Grundstück innerhalb einer gemischten Baufläche befindet.

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach können Vorhaben im Außenbereich nur im Einzelfall zugelassen werden.

Nach mündlichen Angaben einer Mitarbeiterin sowie o.g. Auskunft der Stadt Peine befindet sich das zu bewertende Grundstück außerhalb des Bebauungszusammenhangs, der regelmäßig mit der letzten Bebauung - im vorliegenden Fall mit dem Wohnhaus Alte Landstraße 4 - endet. Grundstücks- und Parzellengrenzen spielen dabei keine Rolle. Auch stellt das Bewertungsgrundstück keine Baulücke dar.

Danach kann nicht von einer genehmigungsfähigen Bebaubarkeit bzw. einer Baulandqualität des zu bewertenden Grundstückes ausgegangen werden. Als Abrundung zum Außenbereich ist jedoch die Nutzung der Fläche als Garten- und Freizeitgrundstück möglich.

Da gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.03.2026 bei der Stadt Peine keine Bauakte für das Grundstück vorliegt, ist nicht bekannt, ob die sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen genehmigt worden sind.



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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 26.04.2023 und der Stadtentwässerung Peine vom 30.06.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

Laut mündlicher Auskunft vom 13.03.2026 wurde Ende 2024 die Straßenbeleuchtung neu hergestellt. Weiterhin wurde der Inhalt zum o.g. Schreiben bestätigt und die Auskunft darüber getroffen, dass aktuell keine Maßnahmen geplant sind.

Nacherschließungskosten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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 Grundbuches.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 18.03.2026 sind weder belastende noch begünstigende Baulasten für das zu bewertende Flurstück eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Hierzu lagen keine Informationen vor. Augenscheinlich sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Jedoch wird das Bewertungsgrundstück als Gartenfläche durch das Nachbargrundstück Flurstück 239/4, Alte Landstraße 4, mitgenutzt.

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

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 18.03.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Hinweis:

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte und nur von der Straße aus begrenzt einsehbar war, wurden die nachstehenden Inhalte teilweise aus dem Gutachten Nr. W-23-040-1G-02 vom 01.06.2023 zum Altvorgang Aktenzeichen 07 K 10/23 übernommen. Diese wurden insgesamt auf Plausibilität geprüft.

4.1. Erschließungszustand

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus, jedoch ohne abgesenkten Bordstein. Somit ist dieses verkehrstechnisch nur über die Zufahrt des unmittelbar nördlich anliegenden Nachbargrundstückes erschlossen.

Gemäß Schreiben der Stadtentwässerung Peine vom 28.04. und 30.06.2023 besteht ein Anschluss an das städtische Mischwassersystem (letzte Sanierung in 2012/2013). Weiterhin besteht eine zur Entsorgung des Nachbargrundstückes (*Alte Landstraße 4, Flurstück 239/4*) dienende Abwasserleitung, welche quer über das zu bewertende Flurstück verläuft. Eine Würdigung erfolgt im Punkt 4.4. des Gutachtens.

Eine das Bewertungsgrundstück belastende Eintragung als Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) im Grundbuch bzw. als Baulast liegt nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass sonstige Anschlüsse, wie Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation auf dem Grundstück nicht vorhanden sind.

Nach telefonischer Auskunft vom 13.03.2026 werden die Inhalte der o.g. Auskünfte bestätigt.

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.



Altlasten Für das Grundstück sind nach Schreiben des Landkreises Peine vom 27.04.2023 keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Laut mündlicher Auskunft des Landkreises Peine vom 17.03.2026 wurde der Inhalt zum o.g. Schreiben bestätigt.

Immissionen Temporär bedingt und üblicher Verkehrslärm durch die Lage an der Bundesstraße.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung zur westlichen Grenze (Nachbargrundstück - Flurstück 239/4) keine Einfriedung

zur nördlichen und östlichen Grenze

Maschendrahtzaun und Hecke

zur Straßenseite

flaches Metalltor teilweise durch Zaun und Heckenbewuchs

Bodenbefestigung Rasen, teilweise wassergebundene Decke

Ferner ist eine mit Betonplatten befestigte Terrasse angelegt.

Anpflanzungen Strauch- und Baumbewuchs

Einstellplätze Die Fläche ist zum vorübergehenden Abstellen von Kfz geeignet.

Sonstiges ---

4.4. Beurteilung der Nutzung des Grundstückes

Bzgl. des zu bewertenden Grundstückes besteht unter Berücksichtigung der Nutzung als Gartengrundstück ("fehlende Baulandqualität" vgl. Punkt 3.2. des Gutachtens) keine Beeinträchtigung in der baulichen Ausnutzung.

Die Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Fläche (Leitung zzgl. Schutzstreifen) als Gartenfläche wird nicht bzw. nur unwesentlich eingeschränkt.



5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Gemäß Mitteilungen der Stadt Peine vom 28.04.2023 und 18.03.2026 liegt für das zu bewertende Grundstück keine Bauakte vor.

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte und nur von der Straße aus begrenzt einsehbar war, wurden die nachstehenden Inhalte teilweise aus dem Gutachten Nr. W-23-040-1G-02 vom 01.06.2023 zum Altvorgang Aktenzeichen 07 K 10/23 übernommen. Die Beschaffenheit wurden insgesamt vor Ort auf Plausibilität geprüft.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Siehe nachfolgenden Lageplan:

5.2. Baubeschreibung Nebenanlage 1

Das Nebenanlage 1 ist eine **Überdachung in Form eines Carports** zur Nutzung als Freisitz, die ca. in den 2000er Jahren errichtet wurde. Die Konstruktion besteht aus Holzstützen als Außenwände, die teilweise mit Holzelementen verkleidet sind.

Das Dach ist flach geneigt, als Holzbalkenkonstruktion ausgeführt und mit einer Trapezblecheindeckung versehen. Hinsichtlich der Ausstattung und technischen Ausrüstung hat das Gebäude – abgesehen von einer Elektroinstallation, bestehend aus Beleuchtung und Steckdose – keinen weiteren Ausbau.



5.3. Baubeschreibung Nebenanlage 2

Das Nebenanlage 2 ist eine **Überdachung in Form einer einseitig offenen Gartenlaube**, die geschätzt in den 1970er Jahren errichtet wurde. Die Konstruktion besteht aus Fachwerk mit Mauerausfachung an drei Seiten; in den Seitenwänden befindet sich teilweise Einfachverglasung.

Das Dach ist als Walmdach in Holzkonstruktion mit einer Deckung aus Reet ausgeführt. Der Fußboden ist mit Betonplatten belegt. Ansonsten ist, abgesehen von einer einfachen Elektroinstallation (Beleuchtung und Steckdose), kein weiterer Ausbau vorhanden.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Die Nebenanlagen haben einen einfachen, zum Teil ausreichenden und der Nutzung entsprechenden 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 **5.200 €**

6.3. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Sachwert **7.900 €**

6.4. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Nicht ermittelt



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein mit Nebenanlagen teilweise bebautes Grundstück.

Es wird daher zunächst der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen.

Soweit bei der Anwendung des Verfahrens Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und objektspezifische Merkmale des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt dies gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV.

Es wird danach zunächst die Marktanpassung vorgenommen und anschließend werden eventuell noch nicht berücksichtigte, objektspezifische Grundstücksmerkmale gewürdigt.

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

Gemäß Ermittlung im Anhang 1 beträgt der vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 7.900 €.

Der Bewertung wurden als Ausgangswert der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2026 und der Zeitwert der Neben- und Außenanlagen zugrunde gelegt.

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich.

7.3. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

7.900 €

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



Daniel Kalisch, M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

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		
Größe in m ²	247	247	
Bodenrichtwert in €/m ²	80,00		
Bodenwertanteil am benachbarten Bodenwert für Bauland	25%		
Angepasster Bodenwert für Gartenland in €/m ²	20,00		
Sonstige Zu- und Abschläge	1,05		
Angepasster Bodenwert in €/m ²	21,00		
Bodenwert gesamt	5.187 €	5.187 €	5.200 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

80 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei, Dorfgebiet, Stichtag 01.01.2026 (veröffentlicht am 01.03.2026)

Bodenrichtwert Nachbarzone (nachrichtlich):

25 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche (Außenbereich), Grundstücksfläche 1.000 m²
Stichtag 01.01.2026 (veröffentlicht am 01.03.2026)

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Als Einzelgrundstück ist eine Nutzung als Garten- bzw. Freizeitgrundstück möglich. Von einer genehmigungsfähigen, selbständigen Bebaubarkeit des Grundstückes ist nicht auszugehen (vgl. siehe Punkt 3. des Gutachtens).



Aufgrund der orts- und gebäudenahen Lage in einem Stadtteil einer Kreisstadt und unter Würdigung der Mikrolage (Umgebungsbebauung und vorliegende Infrastruktur) wird ein Wert zwischen 20 % und 35 %, im Mittel von 25 % des Bodenrichtwertes von Bauland in einem Dorfgebiet als marktgerecht erachtet.

Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße sind für den Landkreis Peine durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht worden (Stand 04.03.2026).

Untersuchungen im benachbarten Auswertungsbereich des Landkreises Hildesheim ergaben, dass für kleinere Flächen unter 400 m² geringfügig höhere Preise, hier bis zu 5 % (entspricht einem Faktor von 1,05), gezahlt werden.

Diesem Zuschlag wird aufgrund der geringen Größe des Bewertungsgrundstücks gefolgt.

Markteinschätzung:

Grundsätzlich ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage nach Gartenland gegeben.

Plausibilisierung:

Gemäß der zum Stichtag vorliegenden Veröffentlichung des örtlichen Gutachterausschusses über das Online-Grundstücksmarktdatenportal (Stand 01.01.2025) lagen die Kaufpreise für private Grünanlagen, Haus- und Kleingärten zwischen 1,10 €/m² und 30,00 €/m². Es handelt sich um einen Durchschnittswert für den gesamten Landkreis. Die Preise gelten für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

Aus dem Verhältnis des zugrundeliegenden Bodenrichtwertes und des angepassten Bodenwertes ergibt sich ein Faktor von $21 \text{ €/m}^2 / 80 \text{ €/m}^2 = 0,2635$, entspricht rund 26 %.

Nach den Auswertungen aus der o.g. Veröffentlichung liegen die Kaufpreise („Faktoren“) für die Landkreise Peine, Hildesheim, Hameln-Pyrmont und Wolfenbüttel außerhalb größerer Städte zwischen 14 % und 43 %, i.M. 25 % des benachbarten Bodenrichtwertes für Bauland.

Damit liegt das ermittelte Verhältnis des ermittelten Bodenwertes zum zugrundeliegenden Bodenrichtwertniveau für Bauland mit 26 % im Bereich des veröffentlichten Verhältnisses für vergleichbare Lagen von Landkreisen in Niedersachsen.


A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2			Zwischen- summe
Nutzungsart	Überdachg./ Carport	Überdachg./ Gartenlaube			
Baujahr ca. Umbau / Erweiterung	2005 --	1975 --			
Übliche GND in Jahren	30	60			
RND in Jahren	12	12			
Alter in Jahren	21	51			22
Fiktives Alter in Jahren	18	48			
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	14	8			
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	75	500			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0%	0%			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1,906	1,906			9.625
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	2.001	7.624			
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,400	0,200			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	800 €	1.525 €			
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)					
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag					2.675 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)				5.200 €
	unrentierlich				
Vorläufiger Sachwert insgesamt					7.875 €
Vorläufiger Sachwert gerundet					7.900 €

Erläuterung:

 RND = Restnutzungsdauer
 HK = Herstellungskosten

 GND = Gesamtnutzungsdauer
 BNK = Baunebenkosten

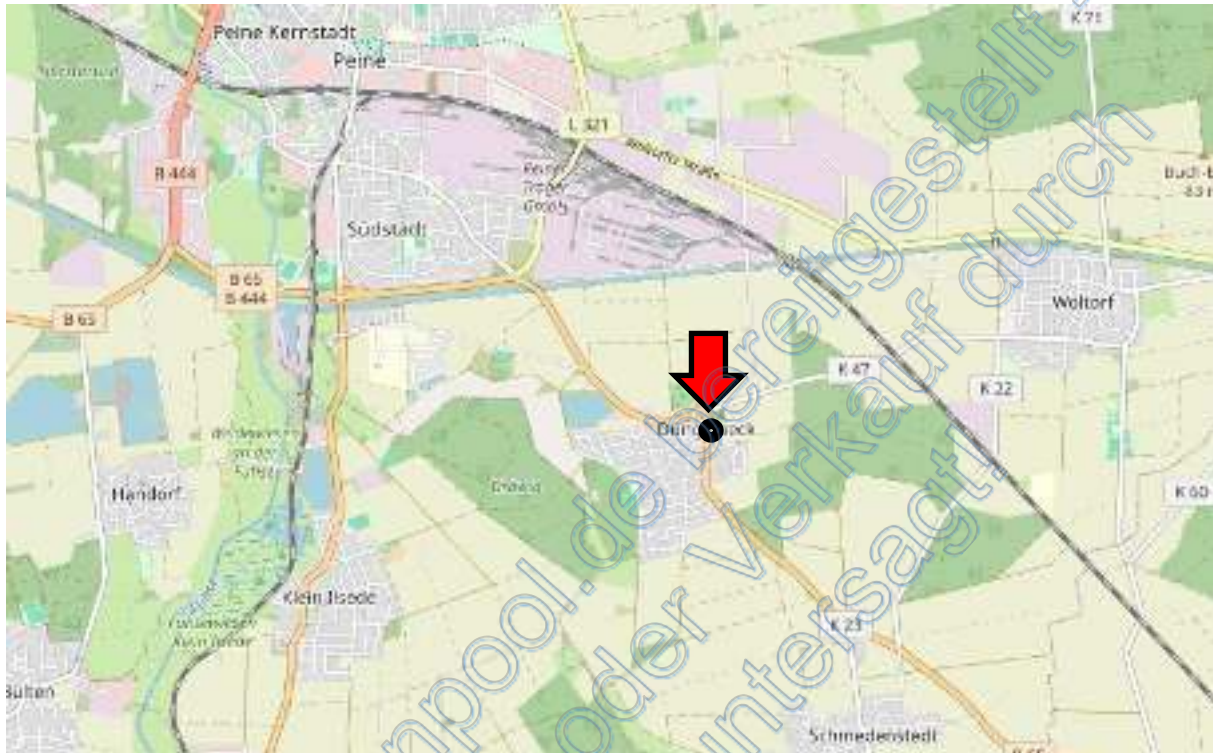
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



A 2.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

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

Anhang 3





A 3 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte und nur von der Straße aus begrenzt einsehbar war, wurden die nachstehenden Inhalte aus dem Gutachten Nr. W-23-040-1G-02 vom 01.06.2023 zum Altvorgang Aktenzeichen 07 K 10/23 übernommen.

Die nachstehenden Maße wurden anhand der Flurkarte auf Plausibilität geprüft. Ursprünglich erfolgte die Ermittlung der Brutto-Grundfläche auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

Nebenanlage Geschoss	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summ e
	B	L	F	B x L x F	
1 - Überdachung/Carport					
	5,00	2,80	1,00	14,00	
					14,00
				rd.	14
2 - Überdachung/Gartenlaube					
	3,73	2,20	1,00	8,21	
					8,21
				rd.	8
Summe gerundet					22

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

A 4 Außenaufnahmen



Blick aus Nordwesten auf das
Gartengrundstück



Blick aus Südwesten auf das
Gartengrundstück



Blick aus Westen auf das Garten-
grundstück

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

Anhang 5





A 5 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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



Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher 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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 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
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz: „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 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

**Stichtagsbezogene 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)