

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

W-23-085-1G-01

vom 14.03.2024

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

Wohnung Nr. 3

in dem Gebäude

31226 Peine, Kommerzienrat-Meyer-Allee 40 A



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 25/33

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 **99.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 18.10.2023

Beschreibung: 3-Zimmer-Eigentumswohnung (rd. 66 m² Wfl.) im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1966) in einem dem äußeren Anschein nach insgesamt mittelmäßigen baulichen Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

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.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32

KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032

0722 1666 00

BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

BLZ: 268 900 19

KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019

1045 6570 00

BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546



INHALTSVERZEICHNIS

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	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Ermittlung der Wohnfläche
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

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



1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung Nr. 3
Kommerzienrat-Meyer-Allee 40 A
31226 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 25/23) vom 29.08.2023 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 Wohn- und Teileigentumsgrundbuchauszug vom 10.08.2023:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Peine
- Grundbuch Blatt Nr.: 14986

2.098 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	9	63/294	Gebäude- und Freifläche Kommerzienrat-Meyer-Allee	992
zu 1		9	63/317	Gebäude- und Freifläche Kommerzienrat-Meyer-Allee 40 A, 40 B, 42 A, 42 B, 42 C, 44 A, 44 B	5.438
Summe - lfd. Nr. 1					6.430



verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Aufteilungsplan Nr. 3 und dem Kellerraum Nr. 3; Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 14984 bis 15039 außer diesem) gehörenden Sondereigentumsrechte; Veräußerung außer an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter mit Zustimmung des Verwalters; gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1991 unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 8031 eingetragen am 03.05.1991.

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen) gemäß Bewilligung vom 24. November 1990 [...]

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1:

Reallast (Lieferung von Heizenergie und Warmwasser) gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1991 [...]

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Antennenrecht) gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1991 [...]

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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



1.5. Ortsbesichtigung 18.10.2023

1.6. Wertermittlungstichtag 18.10.2023

1.7. Qualitätsstichtag 18.10.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan / Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Hausgeldabrechnungen / Wirtschaftsplänen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen
- ggf. Rückständen im Hausgeldkonto
- Höhe der Instandhaltung-/Reparaturrücklage

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.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (Stadt Peine insgesamt rd. 52.000 Einwohner; Kernstadt rd. 27.000 Einwohner)
Stadtteil	Südstadt (rd. 7.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Südwestlicher Rand des Stadtteils. Umgebungsbebauung: Wohnbebauung

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude. Es besteht eine Busanbindung zum Bahnhof. Entfernung zum Bahnhof ca. 2,0 km.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Umkreis von ca. 1 km.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in der Innenstadt von Peine (Entfernung ca. 2 km).
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 1 km. Das Klinikum Peine befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km.



Kindergarten/Schulen	Kindergarten und Grundschule befinden sich im Stadtteil. Peine verfügt über sämtliche weiterführende Schulen. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig (Entfernung ca. 25 km), Hildesheim (Entfernung ca. 30 km) und Hannover (Entfernung ca. 40 km).
Arbeitsplätze	Befinden sich in Peine bzw. in einem Entfernungsradius von bis 40 km.
Kultur/Freizeit	Peine verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot mit Hallenbad, Freibad, Kinos, Skateranlage etc. Das Kulturangebot ist beeinflusst durch Gastspieltheater und -konzerte, Museen und Galerien.

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 Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß den Veröffentlichungen auf der Internetseite der Stadt Peine konnte folgendes festgestellt werden:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Süd B“, Peine mit u.a. den Festsetzungen

- Reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend): 3
- Offene Bauweise
- Geschossflächenzahl: 0,55

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt demnach nach § 30 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Bebauung genehmigt ist und der städtebaulichen Planung entspricht.

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

Aufgrund der Situation der Örtlichkeit wird unterstellt, dass das Grundstück erschließungskostenfrei ist.

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 der Stadt Peine vom 22.09.2023 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Nicht bekannt



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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 02.10.2023 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Auf dem Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 04.10.2023 derzeit keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Offensichtliche bauordnungswidrige Mängel wurden nach dem äußeren Anschein vor Ort nicht festgestellt. Eine Begehung mit der Bauordnungsbehörde mit detaillierter Prüfung fand nicht statt.

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 22.09.2023 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Aus den vorliegenden WEG-Protokollen sowie den Abrechnungen vom 28.08.2023 gehen folgende wertbeeinflussenden Sachverhalte hervor:

- Zahlungsrückstand für die Erhaltungsrücklage der gegenständlichen Wohnung in Höhe von 204,85 €
- Zahlungsrückstand für das Hausgeldkonto der gegenständlichen Wohnung in Höhe von 969,58 €



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-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

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

Grundstücksgestalt	Es handelt sich um 2 separate Flurstücke. Flurstück 63/317 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Flurstück 63/294 weist einen annähernd viereckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Gewisse Immissionen sind durch die nahe gelegene Bundesstraße gegeben.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Keine
Bodenbefestigung	Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind mit Platten befestigt.
Anpflanzungen	Die Freiflächen sind eingegrünt.
Einstellplätze	Ein begrenztes Einstellplatzangebot befindet sich auf dem Grundstück, ein erweitertes Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum.
Sonstiges	---



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Bei dem Gebäude, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, handelt es sich um ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 8 Wohnungen.

Die zu bewertende Raumeinheit befindet sich im 1. Obergeschoss links.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung - Nr. 3 gemäß Aufteilungsplan - im 1. Obergeschoss links.
Baujahr	Ca. 1966
Sanierung/ Modernisierung	1991 aufgeteilt in Eigentumswohnungen
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gemäß vorliegender Aufteilungsplanung eine 3 Zimmer-Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Loggia
Wohnfläche	rd. 66 m ² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	Vollkeller, massiv
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmendes Verbundsystem
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massiv
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Dachziegel
Treppen	Massivtreppen mit Betonwerkstoffstufen

**Ausstattung**

Fußböden *	Teppich, Laminat oder gleichwertig Küchenbereich: Fliesenspiegel
Oberfläche Decke *	Raufaser gestrichen oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand *	Raufaser gestrichen oder gleichwertig
Türen *	Farbbeschichtete Türen aus Holzwerkstoff oder gleichwertig
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Unter Putz mit Sprechanlage
Sanitärinstallation *	Ein Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken, ELT-Durchlauferhitzer oder gleichwertige Ausstattung
Heizungsinstallation	Zentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral

Besondere Bauteile ---

*** Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund wird eine in dem Blockkarree übliche Ausstattung zu Grunde gelegt, die der Sachverständige letztendlich nicht bestätigen kann.**

**5.3. Zum Bewertungs-****gegenstand gehörend**

Der Kellerraum Nr. 3

Laut Aufteilungsplan besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit eines Fahrradraumes im Kellergeschoss.

5.4. Energieausweis

Es wurde ein Energieausweis (Energieverbrauchsausweis) für das Gebäude vorgelegt. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 166 kWh(m²xa).

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Dem äußerem Anschein nach befinden sich das Gebäude und die zu bewertende Eigentumswohnung in einem mittelmäßigen 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 anteilige Bodenwert **11.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **99.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **99.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

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

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreises, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.



7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert in Höhe von 99.000 € entspricht einem Wert von 1.500 €/m² Wohnfläche.

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurde für Eigentumswohnungen im Landkreis Peine ein mittlerer Wohnflächenpreis für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1950 bis 1977 von 1.580 €/m² für das Berichtsjahr 2022 ausgewiesen.

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Peine lässt sich unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lagewert
- Baujahr
- Wohnfläche

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 1.360 €/m² ausweisen. Da die Auswertungen im Ableitungsmodell des Gutachterausschusses auf Verkaufsfällen aus den Jahren 2017 bis 2022 beruhen, stützt der Vergleichsfaktor, unter Berücksichtigung der regionalen Marktentwicklung, den ermittelten Vergleichswert.

Der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2023 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte, in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung) in der Stadt Peine einen Verkaufspreis für einen mittlerer Wohnwert von 1.500 €/m² aus.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 99.000 € bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es wird unterstellt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

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

7.5. Verkehrswert (unbelastet)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

99.000 €

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!

Anhang 1





A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	63/317	63/294			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland	Bauland				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1				
Größe in m²	5.438	992			6.430	
Bodenrichtwert in €/m²	85	85				
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	5%	-30%				
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	89	60				
Bodenwertanteil rentierlich	483.982 €	59.520 €			543.502 €	544.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						544.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	2.098 / 100.000 von 544.000 € =					11.413 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						11.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

85 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, offene Bauweise, Geschosszahl 2 - Stichtag 01.01.2023

**Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert nach Schlüssigkeitsprüfung als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Flurstückes 63/317, hier der Geschosszahl, im Vergleich zum Richtwertgrundstück, erfolgt ein Zuschlag von 5 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert.

Für das separat gelegene Flurstück 63/294 erfolgt aufgrund der Konfiguration ein Abschlag von 30 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert.

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



A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:	66 m ²	x	6,80 €/m ²	=	448,80 €
			12 Monate	x	448,80 €
					5.386 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten:					
	66 m ²	x	13,50 €/m ²	=	891 €
				:	16,54%
Verwaltungskosten:					
	1 Einheit	x	411 €/Einh.	=	411 €
				:	7,63%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	26,17%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			5.386 €	x	26,17%
				=	1.410 €
= Jahresreinertrag					3.976 €
Liegenschaftszinssatz in %:					1,75
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					23,19
Anteiliger Bodenwert (rentierlich):					11.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			11.000 €	x	1,75%
				=	193 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				=	3.783 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			3.783 €	x	23,19
					87.728 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					11.000 €
Ertragswert					98.728 €
Ertragswert gerundet					99.000 €

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Mietwohnungen in vergleichbarer Größe und Ausstattung, in Mehrfamilienhäusern ähnlicher Baujahre, wurden im Umkreis von 1 km, in einer Spanne von rd. 6,10 €/m² bis 8,90 €/m² angeboten.

**IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023:**

Peine Stadt (3-Zimmer, in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung), Wiedervermietung / Neuvermietung:

- einfacher Wohnwert: 6,50 €/m²
- mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m²
- guter Wohnwert: 7,50 €/m²

Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg:

- Keine Aussage zum Mietniveau für den Landkreis Peine

Marktbericht 2023 der Grundstücksbörse Braunschweig:

Mietpreis für mittlere Wohnlagen, Standard, 65 m² bis 85 m² Wohnfläche

Peine, Vermietung aus Bestand:

- 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

vdp-Research 08/2023:

Wohnungsmieten (70 m², Objektzustand gut) Peine, Lage mittel:

- Ausstattung einfach: 6,40 €/m²
- Ausstattung mittel: 6,70 €/m²
- Ausstattung gut: 7,30 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den regionalen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für diese Objektgruppe kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht. Im angrenzenden Landkreis Wolfenbüttel wurde für Eigentumswohnungen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 % in den regionalen Veröffentlichungen ausgewiesen (Datenbasis 01.01.2023).

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 mit 1,75 % angesetzt.



A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde zum Zwecke der Erstellung des Sachverständigengutachtens eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Vergleichsobjekten zum Bewertungsstichtag eingeholt.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden die Vergleichswerte von Eigentumswohnungen:

- Im Verkaufszeitraum 2021 bis 2023
- mit vergleichbarer Wohnfläche
- in Objekten ähnlicher Baujahre
- mit vergleichbarer Anzahl Einheiten
- in vergleichbarer Lage
- in Peine

herangezogen.

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden – soweit erforderlich – an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst, u.a. in Anlehnung an die in den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Peine veröffentlichten regionalen Korrektur- und Umrechnungsfaktoren für Eigentumswohnungen, wie folgt:

- Anpassung an den Bodenrichtwertbereich
- Anpassung an die Größe
- Anpassung an den Bewertungsstichtag anhand von Indexreihen
- Abschlag um den Wertanteil für im Preis enthaltene Garagen bzw. Tiefgaragenplätze

Die statistische Auswertung ergab bei einem unteren Grenzwert von 1.383 €/m² und einem oberen Grenzwert von 1.629 €/m² einen mittleren Vergleichswert für die Wohnung in Höhe von **1.506 €/m²**.

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von:

rd. 66 m² x 1.506 €/m² = 99.396 €, rd. 99.000 €



Vergleichs- objekt Nr.	Jahr	BRW €/m²	Größe in m²	Preis/m²	Preis Stellplatz Carport in €	Preis bereinigt um Garage/ TGStellplatz	Zu-/ Abschläge Größe	Zu-/ Abschläge Lage	Zu-/ Abschläge Baujahr	Anpassung an Bewertungs- stichtag	Gewürdiger Wert	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m²
1	2021	80	66	1.061,00	-	1.061,00	1	1	1	1,13	1.198,93	1.198,93
2	2021	95	72	1.597,00	10.000,00	1.458,11	1	0,94	1	1,14	1.562,51	1.562,51
3	2021	80	72	1.667,00	10.000,00	1.528,11	1	1	1	1,14	1.742,05	1.742,05
4	2021	80	56	1.214,00	-	1.214,00	0,99	1	1	1,06	1.273,97	1.273,97
5	2021	80	56	1.589,00	-	1.589,00	0,99	1	1	1,06	1.667,50	1.667,50
6	2021	80	66	1.364,00	-	1.364,00	1	1	1	1,14	1.554,96	1.554,96
7	2022	85	56	1.589,00	-	1.589,00	0,99	1	1	0,99	1.557,38	1.557,38
8	2022	85	56	1.786,00	-	1.786,00	0,99	1	1	0,99	1.750,46	1.750,46
9	2022	85	56	1.679,00	10.000,00	1.500,43	0,99	1	1	0,99	1.470,57	1.470,57
10	2022	85	56	1.589,00	-	1.589,00	0,99	1	1	0,99	1.557,38	1.557,38
11	2023	85	72	1.812,00	-	1.812,00	1	1	1	1	1.812,00	1.812,00
13	2023	85	66	1.561,00	-	1.561,00	1	1	1	1	1.561,00	1.561,00
14	2023	85	56	982,00	-	982,00	0,99	1	1	1	972,18	972,18
15	2023	85	72	1.458,00	-	1.458,00	1	1	1	1	1.458,00	1.458,00
16	2023	85	66	1.455,00	-	1.455,00	1	1	1	1	1.455,00	1.455,00
Mittelwert		84	63	1494		1463,11						1506,26

Erläuterung des indirekten Vergleichswertverfahrens

Die Bewertung von Eigentumswohnungen erfolgt im indirekten Vergleichswertverfahren, damit von Wohnungen, die von der Lage und von der Art der Wohnumgebung gleichwertig sind, die unterschiedlichen Marktpreise abgebildet werden können. Dies erfolgt anhand von Wertkriterien, in denen die Unterschiede bei den einzelnen Wohnungen herausgearbeitet werden.

Die Bewertung erfolgt nach folgenden statistischen Methoden:

- Bestimmung des arithmetischen Mittels unter Verwendung von Vergleichswerten lagegleicher Wohnungen nach der Formel

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

- Berechnung der Standardabweichung nach der Formel

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n\bar{x}^2}{n-1}}$$

- Bestimmung des Vertrauensbereiches nach der Student's oder t-Verteilung

$$k = \frac{c \cdot s}{\sqrt{n}}$$

Aufgrund dieser Auswertung ergeben sich bei Eigentumswohnungen mit gleichem Lagemerkmal ein unterer und ein oberer Grenzwert

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

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



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



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 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
<u>Wohnung Dachgeschoss</u>	
Kind	8,94
Wohnen	19,68
Schlafen	14,81
Flur	6,39
Küche	7,19
Abstell	2,36
Bad	4,90
Loggia	3,31
Summe	67,58
./. 3 % Putzabzug	-2,03
Summe	65,55
Summe gerundet	66

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte anhand der Bauzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Ostansicht



Ostansicht



Hauseingang



Westansicht



Nordansicht



Treppenhaus



Treppenhaus, Zugang zum Keller

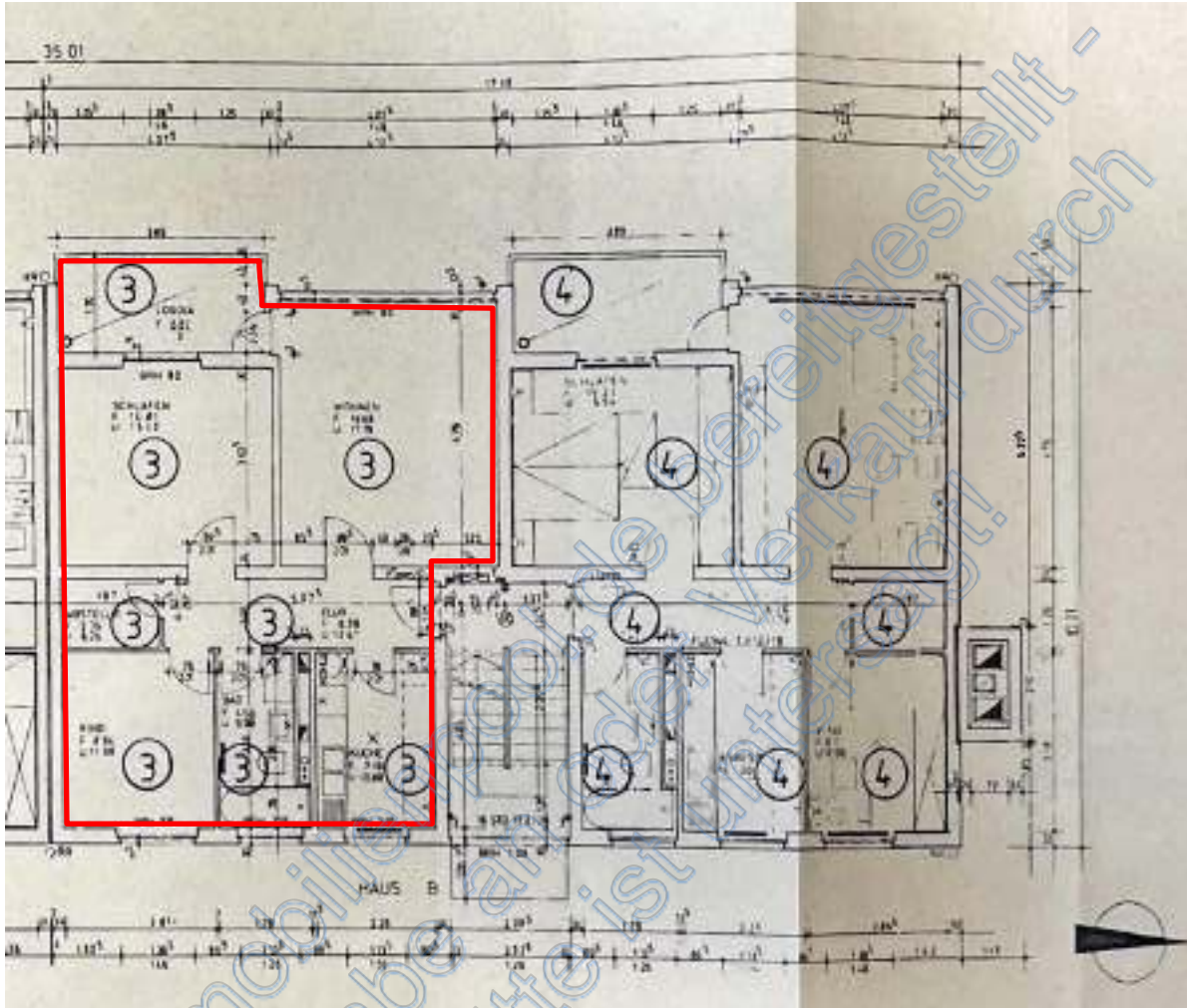
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Anhang 5



A 5 Grundrisszeichnung / Auszug aus der Aufteilungsplanung
(unmaßstäblich)



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



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)