

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

W-24-072-1G-03

vom 05.12.2024

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

38268 Lengede, OT Broistedt, Südring 18



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 14/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 281.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 21.10.2024

Beschreibung: Eckgrundstück bebaut mit einem freistehenden **Ein- bis Zweifamilienhaus** (Baujahr ca. 1971, ca. 152 m² Wohnfläche) mit Anbau und Doppelgarage.

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

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

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

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	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	Bauzeichnungen
Anhang 6	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 Ein- bis Zweifamilienhaus
Südring 18
38268 Lengede, OT Broistedt

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 14/24) vom 18.09.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 22.05.2024:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Broistedt
- Grundbuch Blatt Nr.: 601

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Broistedt	1	657	Gebäude- und Freifläche, Südring 18	536
Summe - lfd. Nr.					536

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Hinweis:

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



1.5. Ortsbesichtigung 21.10.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 21.10.2024

1.7. Qualitätsstichtag 21.10.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Gemeinde	Lengede (rd. 15.000 Einwohner)
Ortsteil	Broistedt (rd. 4.500 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Lengede, im Ortsteil Broistedt, ca. 4 km nördlich von Salzgitter-Lebenstedt entfernt. Die Umgebungsbebauung ist durch eine offene Wohnbebauung (Eigenheime bzw. mehrgeschossige Wohnhäuser) geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 1 ist ca. 8 km entfernt. Die nächste Autobahnanschlussstelle zur A 39 ist ca. 5km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Der nächste Regionalbahnhof Lengede-Broistedt ist ca. 1 km entfernt.



2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Ortsteil Broistedt, ca. 1 km entfernt
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in der benachbarten Stadt Salzgitter (Stadtteil Lebenstedt), ca. 5 km entfernt
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind in der Gemeinde Lengede vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Peine bzw. Salzgitter-Lebenstedt.
Kindergarten/Schulen	Grundschulen, Kindergärten sowie weiterführende Schulen sind in der Gemeinde Lengede vorhanden. Die nächsten Hochschulen bzw. Universitäten befinden sich in Hildesheim, Braunschweig und Hannover.
Arbeitsplätze	In der Gemeinde Lengede eingeschränkt vorhanden Ein erweitertes Arbeitsplatzangebot ist im Raum Peine / Salzgitter vorhanden.
Kultur/Freizeit	Das Kulturangebot ist vor Ort nicht ausgeprägt. Es ist ein eingeschränktes Freizeitangebot (u.a. Hallenbad, Sportplatz, Vereine) vorhanden. Ein erweitertes Kultur- sowie Freizeitangebot ist in den Städten Peine oder Salzgitter vorhanden.



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 02.10.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Im Krah, ÖBV Broistedt „Alte Neubaugebiete“.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück gemäß den Vorgaben genutzt wird.

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 02.10.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal, Straße).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 01.10.2024 wird das Grundstück weder durch eine Baulast belastet noch begünstigt.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Keine



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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 08.10.2024 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Für das Grundstück sind gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 07.10.2024 nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag 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 (Anliegerstraße) aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telefonanschluss an.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse sind geregelt.
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 Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Zaunanlage und Hecke

Bodenbefestigung Pflaster, Platten

Anpflanzungen Einfache Gartengestaltung

Einstellplätze Zwei in der Garage vorhanden

Sonstiges Wasserrückhaltebecken, Holzschuppen mit Freisitz



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vollunterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Anbau mit Doppelgarage bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus
Baujahr	Ca. 1971
Sanierung/ Modernisierung	ca. 2014/15 (u.a. Haustechnik, Sanitärinstallation im DG) ca. 2018/19 (u.a. Sanitärinstallation im EG)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Kellergeschoss (KG): mit fünf Räumen (u.a. Heizungsraum, Trockenraum, Hauswirtschaftsraum) Erdgeschoss (EG) / Dachgeschoss (DG): Jeweils ein Flur, drei Zimmer, ein Bad, eine Küche, eine Abstellkammer und ein Balkon
Wohnfläche	Ca. 152 m ² , siehe Anhang 3
Konstruktion	
Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Massiv, teils Glasbausteine
Fassade	Verblender, teils Putz / Holzbehang
Innenwände	Massiv
Decken	Massiv
Dach	Satteldach mit Holzkonstruktion
Treppen	Stahlkonstruktion mit Holzstufen

**Ausstattung**

Fußböden	Wohnbereiche: Teppich, PVC Treppenhaus: Steinfliesen
Oberfläche Decke	Putz
Oberfläche Innenwand	Raufaster, gestrichen, Wand- und Deckenfliesen im Badezimmer
Türen	Furniertüren, teilweise Glaseinsatz
Fenster	Holz, isolierverglast Im KG überwiegend Kunststoff

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Zeitgemäß
Sanitärinstallation	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Toilette OG: Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette Jeweils mit Handtuchheizkörper, Fußboden- und Wandfliesen KG (Hauswirtschaftsraum): Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie Fußboden- und Wandfliesen
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung

werthaltige Bauteile

- zwei große Gauben
- zwei Balkone
- Dachüberstände
- eine Außentreppe
- eine Rampe für barrierefreien Zugang zum Hauseingang (nicht Teil des Bewertungsgegenstandes)

5.3. Weitere bauliche**Anlagen**

Anbau mit Doppelgarage und separatem Geräteraum
Holzschuppen im Garten

**5.4. Energieausweis**

Liegt nicht vor

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Das Wohnhaus und die Doppelgarage befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Kurzfristig sind Instandsetzungsarbeiten an den Balkonen (Bodenplatten und Balkonbelag) sowie im Bereich der Dachverkleidung erforderlich.

Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt im Punkt 7.4. des Gutachtens.



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 **70.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **290.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **344.000 €**



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 wird der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes ermittelt.

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 **344.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen in den Grundstücksmarktdaten 2024 des Landes Niedersachsen bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine.

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

- Bodenrichtwert
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche
- Standardstufe (Gebäudestandard)

wurde ein Marktanpassungsfaktor i.H.v. ca. 0,90 ermittelt.

Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktors, unter Berücksichtigung der weiteren Grundstücksmarktentwicklung, von ca. 0,85 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$344.000 \text{ €} \times 0,85 = 292.400 \text{ €, rd. } \mathbf{292.000 \text{ €}}$$



7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste, marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **292.000 €** entspricht einem Wert von rd. **1.920 €/m² Wohnfläche**.

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des Landes Niedersachsen bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- modifiziertes Baujahr
- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Lage,

wird für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von **rd. 2.120 €/m²** ausgewiesen.

Der Vergleichsfaktor bestätigt den ermittelten marktgerechten Sachwert.

Der IVD Wohn-Preisspiegel 2023 weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestandsobjekte) in der nahegelegenen Stadt Peine folgende Kaufpreise aus:

- mittlerer Wohnwert (120 m² Wfl.): 2.000 €/m² Wfl.

Eigene Recherchen (Kaufangebote):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 1.918 €/m² Wfl. bis 2.133 €/m² Wfl. zum Kauf angeboten (Zeitraum 01.02.2023 bis 19.10.2024).

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von rd. 1.910 €/m² Wfl.** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die bisherigen Berechnungen berücksichtigen nicht den Instandsetzungsbedarf an den Balkonen und an einer Seite des Daches (siehe Punkt 5.5.).

Dies wird durch einen marktgerechten Wertabschlag berücksichtigt. Hierbei handelt es sich nicht um einen Abschlag in Höhe tatsächlich notwendiger Aufwendungen, sondern um einen marktüblichen Wertabschlag bei derartigen Schäden. Die tatsächlichen Kosten liegen i.d.R. darüber.

Es wird ein Abschlag i.H.v. 10.000 € (entspricht 5.000 € je Balkon) zzgl. 1.000 € (Reparaturen am Dach) als sachgerecht erachtet.

Ausgehend vom ermittelten marktangepassten Sachwert ergibt sich:

$$292.000 \text{ €} - 11.000 \text{ €} = 281.000 \text{ €}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

281.000 €

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


Daniel Kalisch, M. Sc.
o.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					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	536				536	
Bodenrichtwert in €/m ²	130					
Erschließungskosten in €/m ²	0					
Umrechnungskoeffizient m ² : m ²	1,00					
Sonstige Zu- und Abschläge	0%					
Bodenpreisindex	1,00					
Angepasster BRW in €/m ²	130					
Bodenwertanteil rentierlich	69.680 €				69.680 €	70.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						70.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

130 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche -
Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dem veröffentlichten Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe sowie weiterer Grundstücksmerkmale mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen						
Ermittlung des Rohertrages						
Gebäude	1	2				
Geschoss	EG, DG	EG				Rohertrag/ Monat
Nutzungsart	Wohnen	Garage				
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	152					152
Anzahl Stellplätze in Stück		2				2
Miete in €/m ² ; €/Stück	7,50	45,00				
Miete in €/Monat	1.140	90				1.230

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

- von 6,47 €/m² Wfl. bis 8,64 €/m² Wfl. für Einfamilienhäuser
(i.M. 150 m² Wfl., Umkreis 10 km)
- von 6,84 €/m² Wfl. bis 8,92 €/m² Wfl. für Wohnungen
(i.M. 75 m² Wfl., Umkreis 5 km)

Für Garagenstellplätze konnte im Umkreis von 15 km keine ausreichende Anzahl an Angebotsmieten recherchiert werden.

IVD Wohn-Preisspiegel 2023:

Wohnungen in der nahegelegenen Stadt Peine (3-Zimmer, 70 m² Wfl., in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):

- bei 7,50 €/m² Wfl. (einfacher Wohnwert)
- bei 8,50 €/m² Wfl. (mittlerer Wohnwert)

vdp Research GmbH (Stand 08/2023):

Wohnungen im Landkreis Peine (70 m² Wfl., guter Objektzustand):

- von 6,70 €/m² Wfl. bis 7,60 €/m² Wfl. (mittlere Ausstattung, mittlere bis gute Lage)

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

In den Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % ausgewiesen.

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 2,60 % angesetzt.

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

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.230 €	14.760 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
<i>Instandhaltungskosten:</i>				
152 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.128 € : 14,42%
2 Einstellpl.	x	105 €/Stück	=	210 € : 1,42%
<i>Verwaltungskosten:</i>				
1 Einheit	x	360 €/Einh.	=	360 € : 2,44%
2 Einstellpl.	x	50 €/Stück	=	100 € : 0,68%
<i>Mietausfallwagnis</i>				2,00%
<i>Nicht umlagefähige Betriebskosten</i>				1,25%
<i>Modernisierungsrisiko</i>				0,00%
<i>Bewirtschaftungskosten insgesamt</i>				22,21%
<i>Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:</i>				
Berechnung:	14.760 €	x	22,21%	
		=	3.278 €	
<i>= Jahresreinertrag</i>				11.482 €
<i>Liegenschaftszinssatz in %:</i>				2,60
<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</i>				35 Jahre
<i>Barwertfaktor für die Kapitalisierung:</i>				22,80
<i>Bodenwert:</i>				70.000 €
<i>Abzüglich Bodenwertverzinsung von:</i>				
Berechnung:	70.000 €	x	2,60%	
		=	1.820 €	
<i>Reinertrag der baulichen Anlagen</i>				= 9.662 €
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				
Berechnung:	9.662 €	x	22,8	220.294 €
<i>Zuzüglich des Bodenwertes von</i>				70.000 €
<i>Vorläufiger Ertragswert</i>				290.294 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				290.000 €

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

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Garage, Abstellraum				
Baujahr Umbau / Erweiterung	1971	1971				
Übliche GND in Jahren	80	60				
RND in Jahren	35	35				
Alter in Jahren	53	53				
Fiktives Alter in Jahren	45	25				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	337	58				395
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	877	294				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	3%					
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,840	1,840				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	560.124	31.376				591.500
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,438	0,583				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	245.334 €	18.292 €				263.626 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						10.545 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						274.171 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					70.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						344.171 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						344.000 €

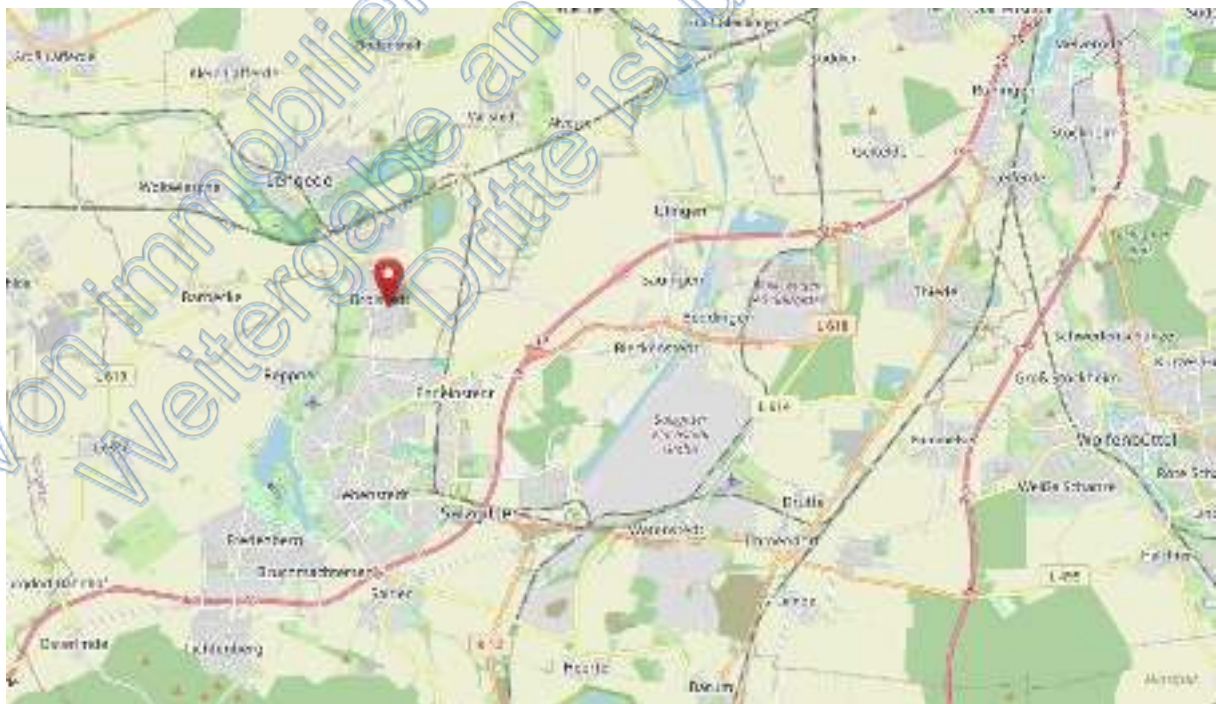
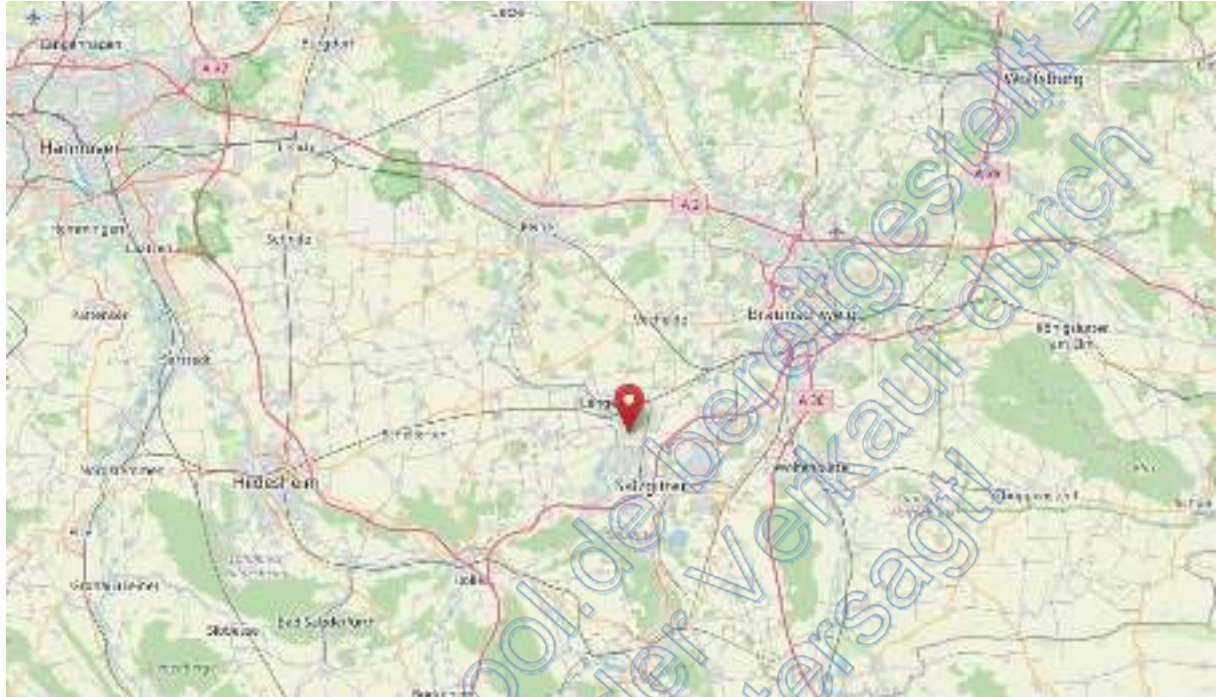
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

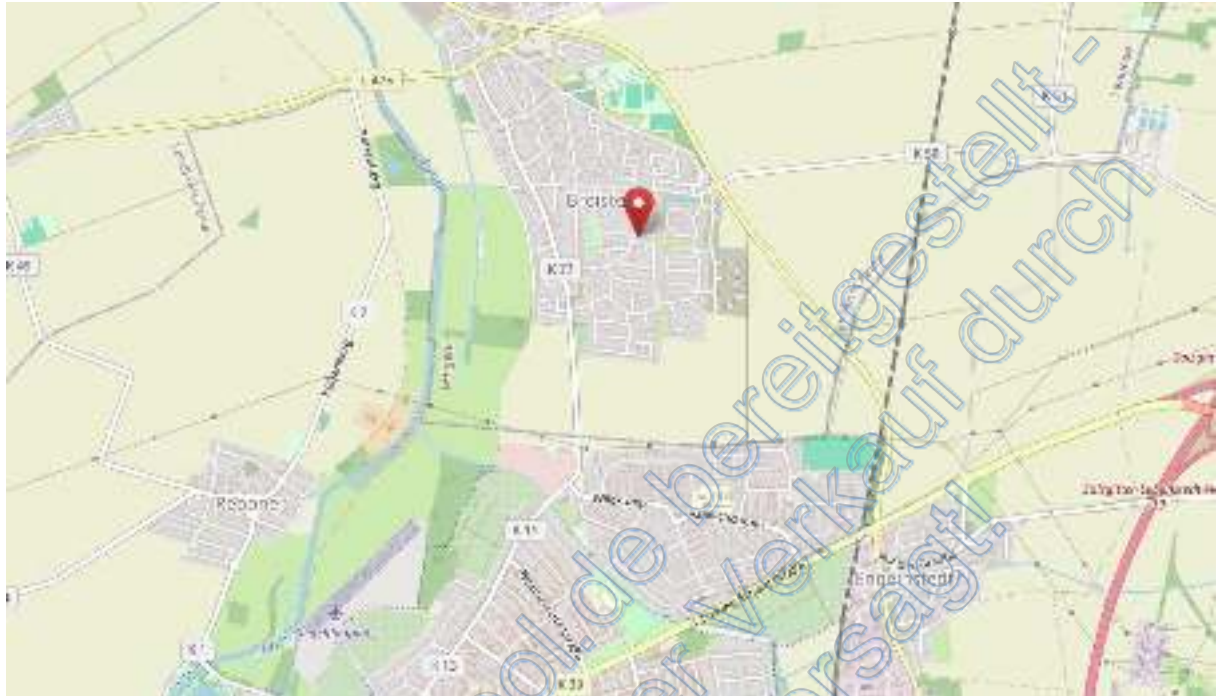
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

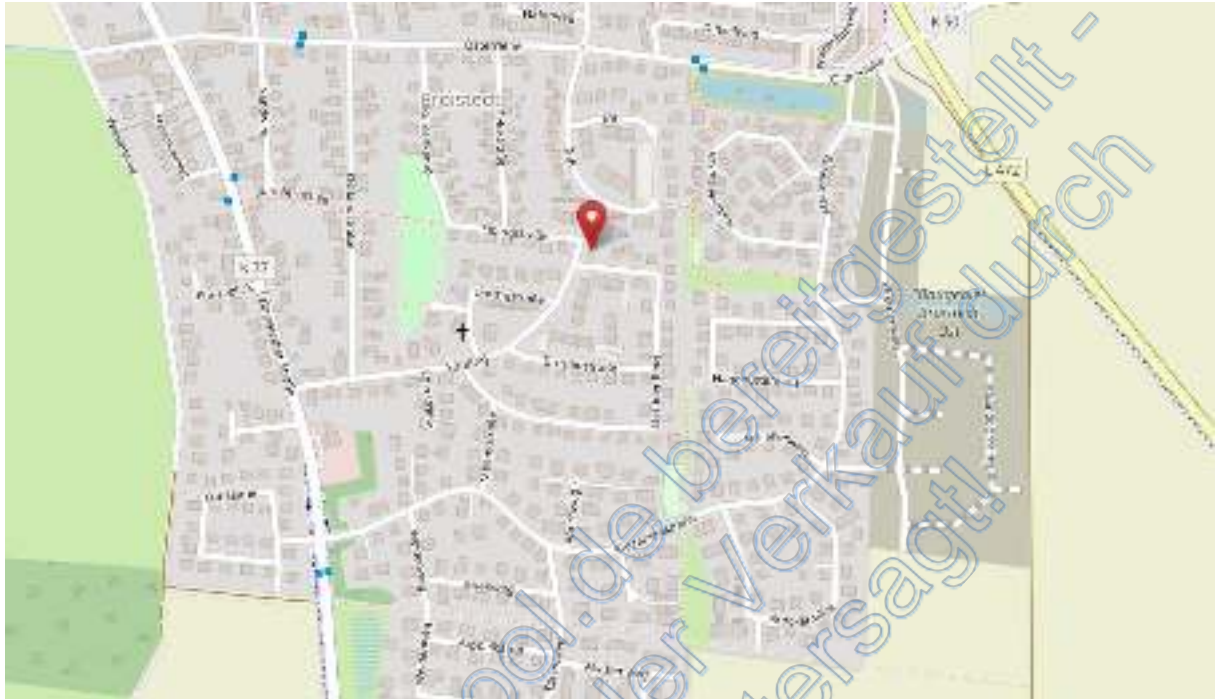
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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

Anhang 3



A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss		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	
Einfamilienhaus (EFH)						
Kellergeschoss		9,36	11,99	1,00	112,23	
Erdgeschoss		9,36	11,99	1,00	112,23	
Dachgeschoss		9,36	11,99	1,00	112,23	
Zwischensumme EFH						336,69
Anbau						
Garage		5,49	9,00	1,00	49,41	
Geräteraum		3,01	3,01	1,00	9,06	
Zwischensumme Anbau						58,47
Summe Brutto-Grundfläche						395,16
Summe gerundet						395

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Es erfolgte eine Plausibilisierung anhand der Flurkarte.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
Einfamilienhaus	
Erdgeschoss (EG)	80,17
Dachgeschoss (DG)	71,83
Summe	152,00
Summe gerundet	152

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte, unter teilweiser Berücksichtigung eines Putzabzuges, auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Im Wohnflächenansatz sind Balkone zu 1/4 ihrer Fläche enthalten. Gemeinschaftliche Räume (u.a. Treppenhaus) sind im Wohnflächenansatz nicht enthalten.

Eine Plausibilisierung erfolgte mittels bauarttypischer Ausbaufaktoren.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen / Anbau mit
Doppelgarage und Abstellraum



Gartenbereich - Holzschuppen



Gartenbereich - Freisitz

Straßenflucht Richtung Süden

Straßenflucht Richtung Osten

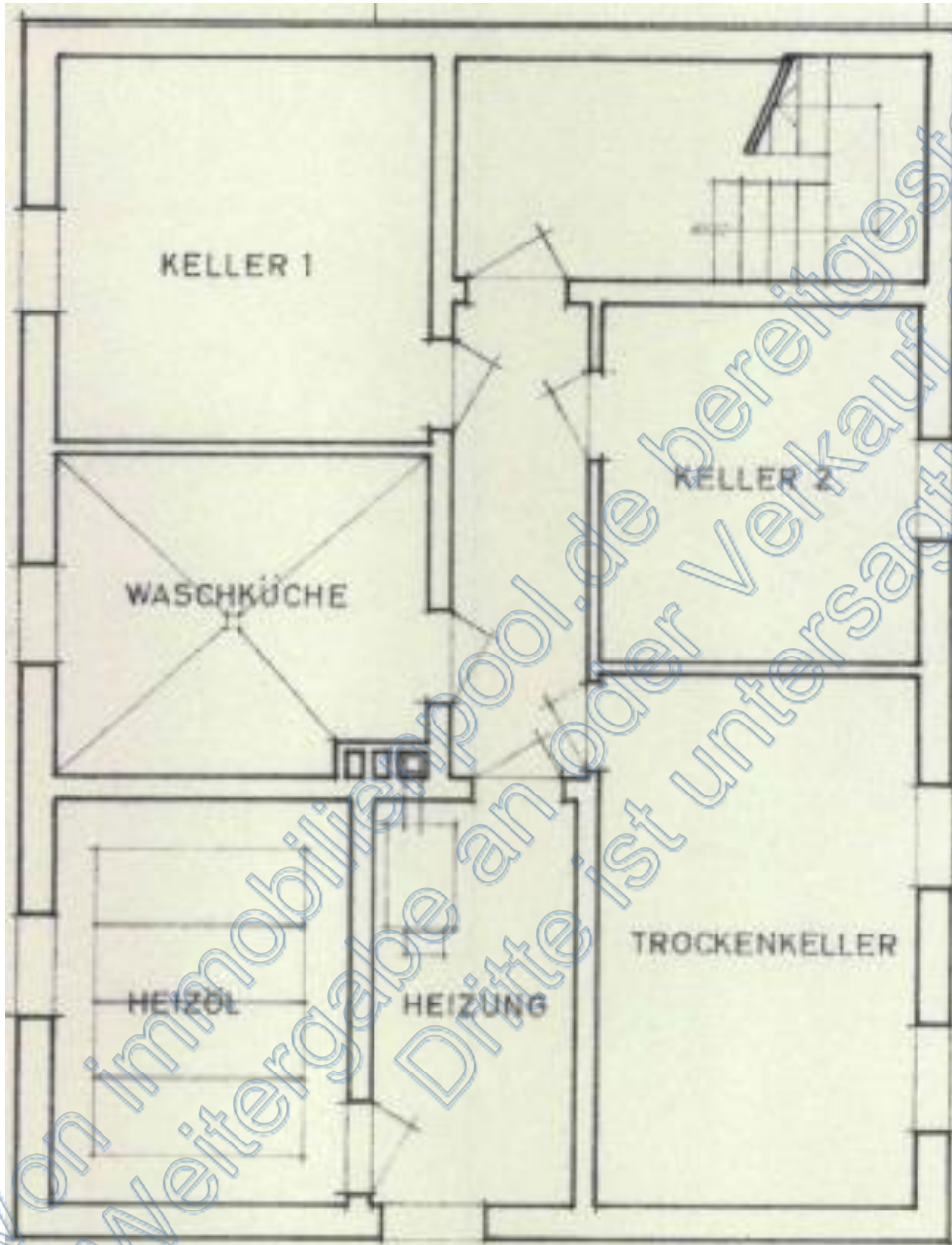
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 5

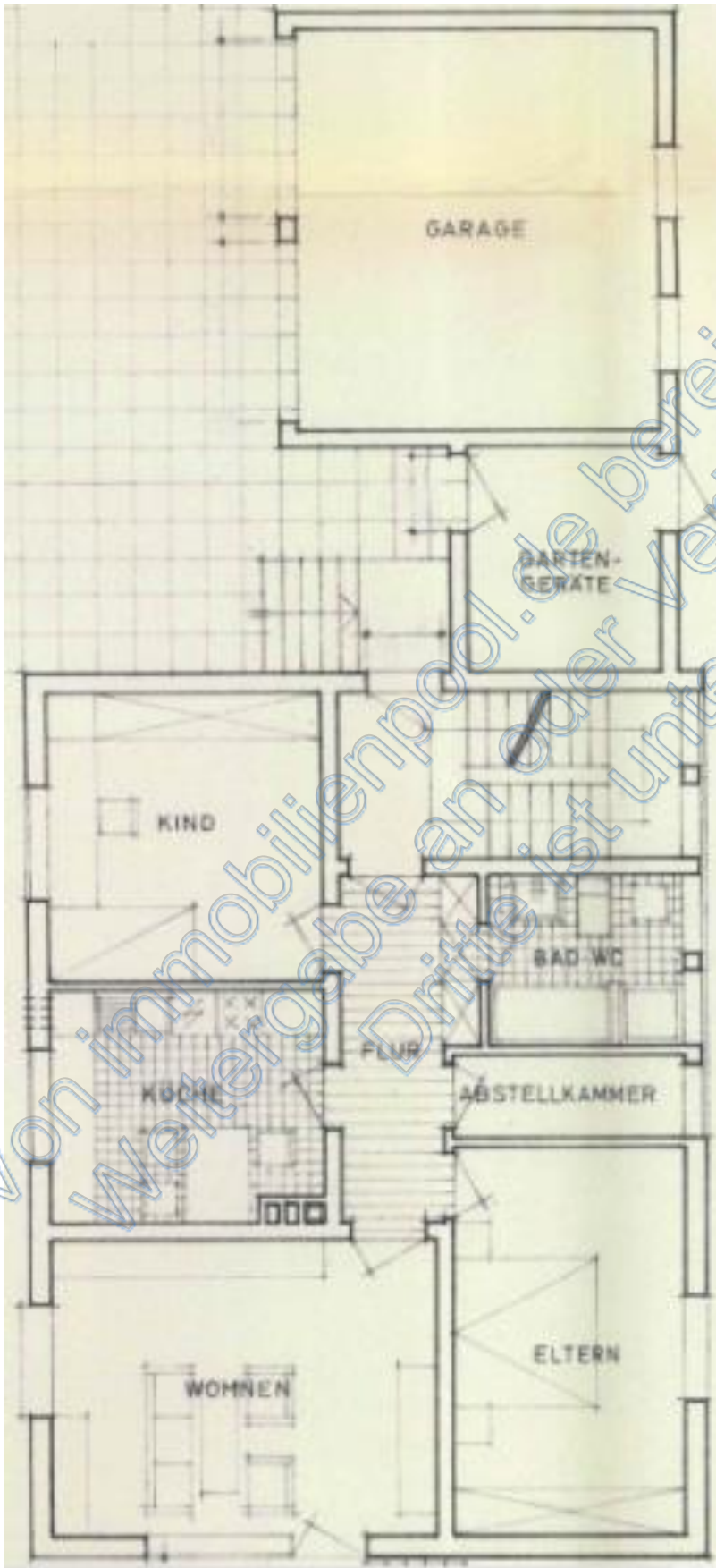


A 5 Bauzeichnungen

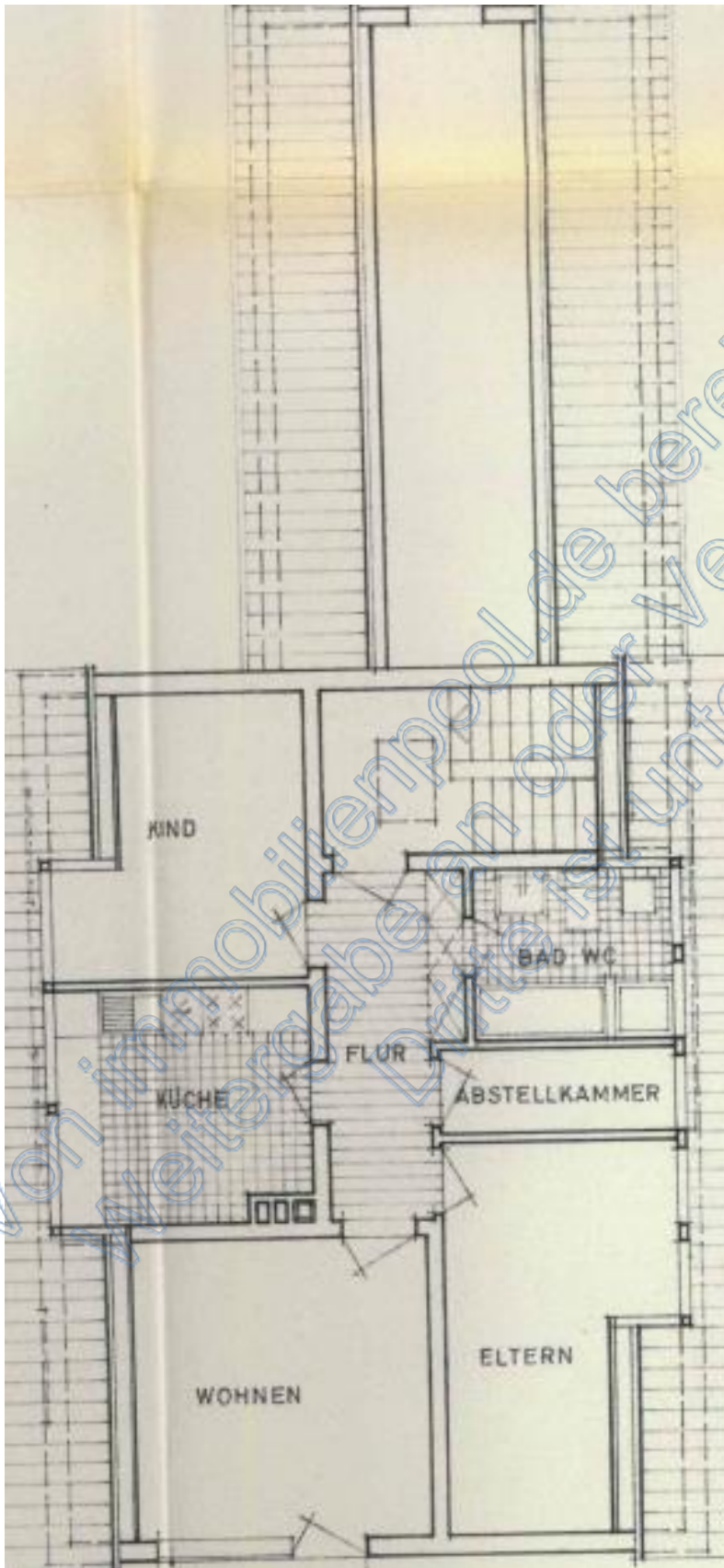
A 5.1 Grundriss Kellergeschoss



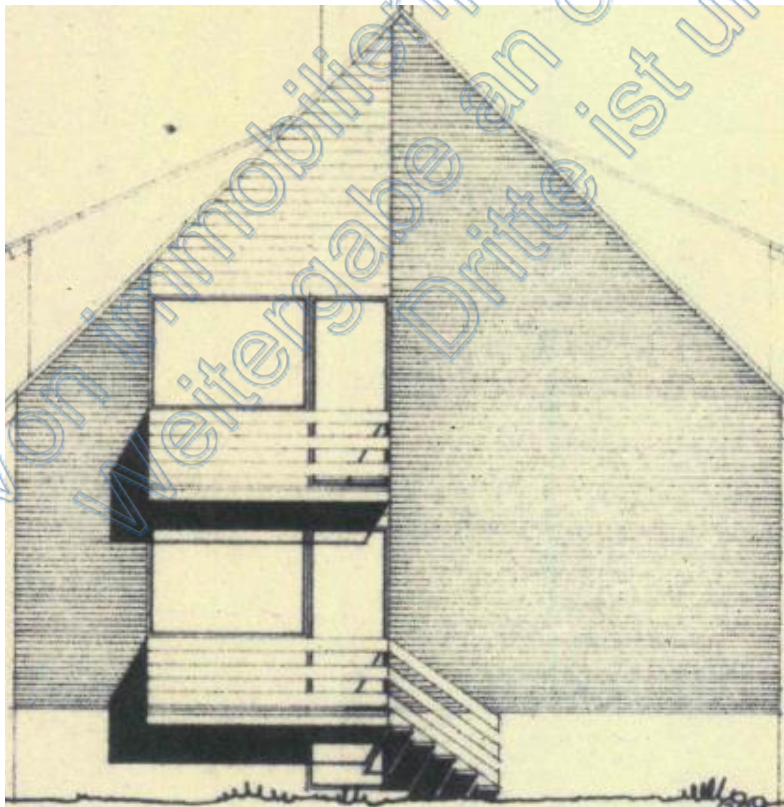
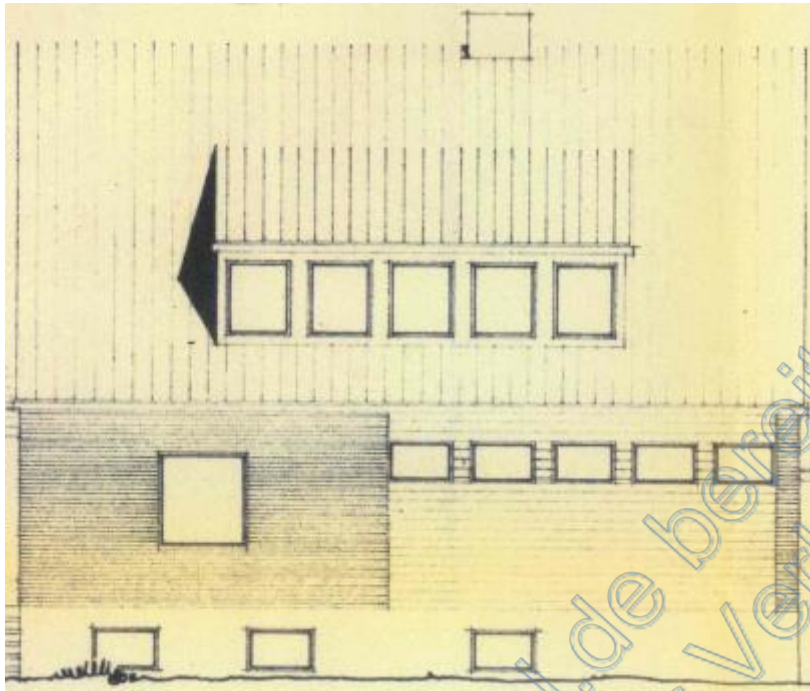
A 5.2 Grundriss Erdgeschoss - Anbau mit Doppelgarage und Abstellraum



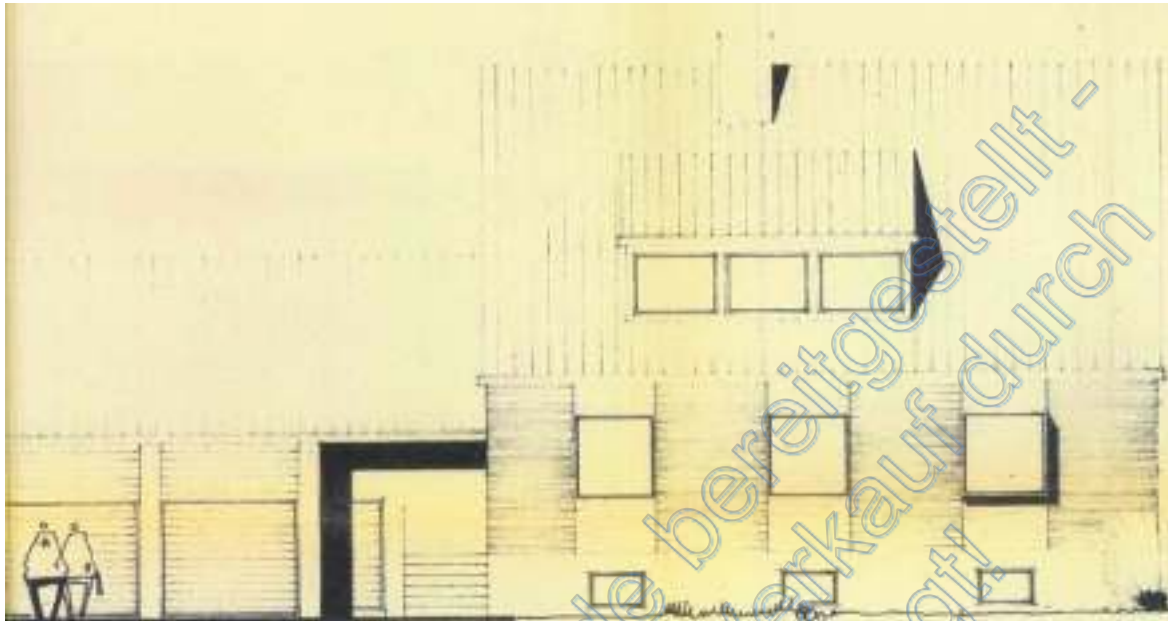
A 5.3 Grundriss Dachgeschoss



A 5.4 Ansichten Osten und Süden

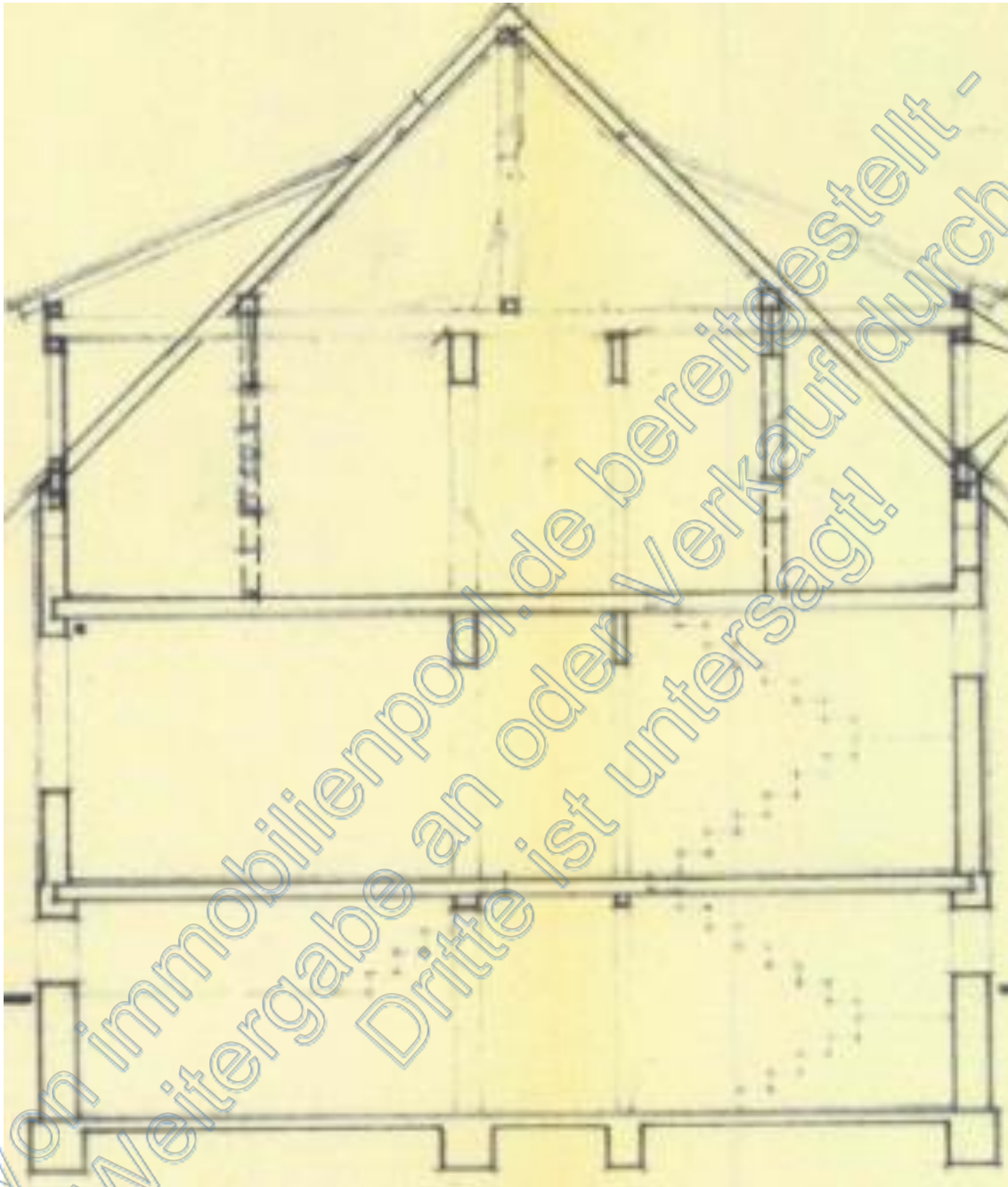


A 5.5 Ansicht Westen



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

A 5.6 Querschnitt Wohnhaus



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

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

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 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 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 Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von den 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 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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



Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS-Informationen“ (Selbstverlag)