

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!**



Arnd Laskowski

Zertifizierter Immobilienbewerter ZIB (TGA)
nach DIN EN/ISO/IEC 17024

Hüttenweg 5
31226 Peine

Telefon: 05171-580187

Internet: www.gutachter-peine.de

eMail: info@gutachter-peine.de

Datum: 26.11.2024

Az.: **07 K 18/24** (195-2024)

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren 07 K 18/24
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Peine, Blatt 15717 eingetragenen **52/1.308 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus (hier: ETW Nr. 64) bebauten Grundstück in 31228 Peine, Vöhrumer Straße 127, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet**



(3 Zimmer Eigentumswohnung; Baujahr 1953; ca. 52 m² Wohnfläche, 2. OG rechts, Balkon; Grundstücksgröße gesamt 4.523 m²; 52/1.308 Miteigentumsanteil)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.10.2024 ermittelt mit rd.

45.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 15 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64)	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (nach Aktenlage)	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes..	13
3.3	Nebengebäude	14
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
3.4	Außenanlagen	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts.....	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15



3.5.2.2	Wohnung	15
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	16
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	22
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	22
4.5.5	Vergleichswert	23
4.6	Ertragswertermittlung	24
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.6.3	Ertragswertberechnung	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Urheberrecht und Haftungsausschluss	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38



1 Allgemeine Angaben

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden? **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.**
2. Verwalter: **Hausverwalter = WAG Salzgitter Wohnungs- GmbH**
3. Besteht Verdacht auf Hausschwamm? **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich**
4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? **Nein.**
5. Liegt ein Energieausweis vor? **Ja (siehe Anlage)**
6. Wird ein Gewerbebetrieb geführt? **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich**
7. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.**

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
(hier: ETW Nr. 64)

Objektadresse: Vöhrumer Straße 127
31228 Peine

Grundbuchangaben: Grundbuch von Peine, Blatt 15717

Katasterangaben: Gemarkung Peine, Flur 30, Flurstück 964,
zu bewertende Fläche 4.523 m² (Gesamtfläche)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:



Eigentümer(in):





1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Peine vom 08.07.2024
Wertermittlungstichtag:	01.10.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	01.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 09.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Nur Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen verwehrt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige
Qualifikation des Gutachters:	Dieses Gutachten wurde von einem Immobiliengutachter erstellt, der über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung verfügt. Die Qualifikation liegt insbesondere vor, wenn der Immobiliengutachter von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden ist. Der Immobiliengutachter ist nicht in den Kreditbearbeitungs- und Entscheidungsprozess einbezogen; der Gutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.
Anmerkung:	<i>Für die Bewertung ist ausschließlich der am Tag der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand maßgeblich, auch wenn die Erstellung des Gutachtens zeitlich erst nach dem Ortstermin erfolgte. Veränderungen am Bewertungsobjekt, in der Lagequalität/Umgebung oder der Infrastruktur, die nach dem Ortstermin stattgefunden haben könnten, sind bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt. Als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt gilt somit der Tag des Ortstermins.</i>



herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:

Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurden vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug (Abschrift) vom 09.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen/Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte der Stadt Peine zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis sowie Denkmalschutz (siehe Anlagen)
- Grundstücksmarktbericht
- Auszüge aus der Boden(richt)wertkarte
- Unterlagen der Firma www.on-geo.de
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek (siehe Literaturverzeichnis)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung
- Energieausweis vom 16.07.2018 (s. Anlage)
- Teilungserklärung vom 18. Mai 1993 (29 Seiten)
- Mietenspiegel Peine



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Peine
Ort und Einwohnerzahl: (vgl. Anlage 1)	Stadt Peine; Stadtteil Telgte (3.276 Einwohner; Stand 2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> (ca. 1,5 km entfernt; B444) <u>Autobahnzufahrt:</u> (ca. 4,3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> (ca. 3,1 km entfernt; Peine)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<u>Ortsrand:</u> Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,4 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 2-3geschossige Bauweise; Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 8)	<u>Straßenfront:</u> ca. 155 m (Dreifrontengrundstück); <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60/90 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4.523,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
--------------------------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Vöhrumer Straße: Hauptverkehrsstraße; Straße mit mäßigem bis hohem Verkehr
Straßenausbau:	<p>Vöhrumer Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden</p> <p>Knappenstieg: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (soweit erkennbar)	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten: (vgl. Anlage 10)	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: (vgl. Anlage 9).	<p>Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Peine, Blatt 15717, folgende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegerecht • Regenwasserleitungsrecht • Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) werden aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als nicht vorhanden unterstellt.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 11)

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen
(Schreiben vom 09.09.2024).

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden
Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denk-
malschutzbehörde nicht.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart
und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unter-
stellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 7)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 7)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungs-
plan Nr. 95, in Kraft getreten am 13.12.1976, im Wesentlichen,
folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

o = offene Bauweise;

Baugrenze;

Stellung der Gebäude

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den
vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen
Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus-
gesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Ver-
pflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen
maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene
Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Er-
schließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden te-
lefonisch bei der Hausverwaltung erkundet.



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 0 Stellplätze und 0 Garagenplätze.

Es wird unterstellt, dass die Wohnung eigengenutzt ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine genaue Aussage möglich.

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Die Wohnung konnte zum Wertermittlungstichtag nicht betreten bzw. von Innen besichtigt werden. Das Gutachten wird daher z.T. nur nach dem äußeren Anschein und nach der Aktenlage erstellt.

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (nach Aktenlage)

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 0 %; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss (soweit erkennbar); freistehend
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte); Gebrauchsabnahme 26. März 1954
Modernisierung:	ca. 2010 Anbau einer neuen Balkonanlage
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche des gesamten Gebäudekomplexes beträgt rd. 1.308 m ²
Energieeffizienz: (vgl. Anlage 12)	Energieausweis liegt vor (Stand;16.07.2018) Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 274,0 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 245,1 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: G; Treibhausgasemissionen: 63,3 kg / (m ² * a); Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.



Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.</p> <p>Ein barrierefreier Zugang zur Wohnung ist durch Nachrüstung nur mit sehr großem Aufwand möglich. Die Wohnung befindet sich im 2. OG (ohne Fahrstuhl).</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss wäre nach Aktenlage ggf. ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Abstellräume

Erdgeschoss:
Wohnen

1. Obergeschoss:
Wohnen

2. Obergeschoss:
Wohnen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ytong)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang (sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt



Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachflächen: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen möglich, ob diese gedämmt ist oder nicht

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

keine Aussage möglich; es wird zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz unterstellt.
Es werden Wasserleitungen aus Kupferrohr unterstellt

Abwasserinstallationen:

keine Aussage möglich; es wird eine Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz unterstellt

Elektroinstallation:

keine Aussage möglich; es wird eine einfache Ausstattung, technisch überaltert unterstellt

Heizung:

keine Aussage möglich. Es wird eine alte Gasetagenheizung für die Wohnung unterstellt.

Lüftung:

keine Aussage möglich; es werden keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) unterstellt

Warmwasserversorgung:

keine Aussage möglich; es wird unterstellt, dass Warmwasser über die Etagenheizung erstellt wird.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Balkon

besondere Einrichtungen:

es werden keine unterstellt

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen (von außen) erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf soweit man dies von außen erkennen kann.



3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Soweit erkennbar: Keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Soweit erkennbar: Keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

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



3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen und eigenen Berechnung anhand der Bauunterlagen rd. 51,98 m² (52 m²; gerundet)

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 14,63 m² gartenseitig gelegen
- Eltern rd. 13,6 m² gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 10,06 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 5,32 m² gartenseitig gelegen
- Flur rd. 3,77 m² gartenseitig gelegen
- Bad rd. 3,35 m² gartenseitig gelegen
- Balkon rd. 1,25 m² gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im 2. OG zur Beschreibungseinheit: Wohnung

3.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

Wandbekleidungen: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

Deckenbekleidungen: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

Fenster: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

Türen: Eingangstür: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

Zimmertüren: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

sanitäre Installation: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

besondere Einrichtungen: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.



Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
sonstige Besonderheiten:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine; laut Aussage der Hausverwaltung
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Laut der Hausverwaltung sind in den vergangenen Jahren Rücklagen in üblicher Höhe angelegt worden.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 52/1.308 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64) bebauten Grundstück in 31228 Peine, Vöhrumer Straße 127 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Peine	15717		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Peine	30	964	4.523 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.523 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	95,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.523	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	95,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	95,00 €/m ²
Fläche	× 4.523 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	429.685,00 € rd. 430.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 insgesamt **430.000,00 €**.



4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 52/1.308) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	430.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	430.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 52/1.308	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	17.094,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 17.094,80 € rd. 17.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 **17.100,00 €**.



4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	1.184,00 €/m ²	E03
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.184,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2024	× 0,90	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	keine Angaben	2. OG	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Orientierung	keine Angaben	Ost-West	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	E09
Wohnfläche [m ²]	80,00	51,98	× 0,99	E10
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E14
Miteigentumsanteil	1.000/10.000	397/10.000	× 0,99	E16
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.044,39 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
insgesamt			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.044,39 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E03

Siehe Anlage 6

E09

unterstellt

E10

Siehe Anlage 6

E14

unterstellt

E16

52/1.308 umgerechnet = 397/10.000 (gerundet; siehe Anlage 6)



4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.044,39 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.044,39 €/m ²	
Wohnfläche	× 51,98 m ²	
Zwischenwert	= 54.287,39 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 54.287,39 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 54.287,39 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 49.287,39 € rd. 49.300,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 mit rd. **49.300,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 10 %)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €



4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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



4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64))	64	2. OG rechts	51,98		6,50	337,87	4.054,44
Summe			51,98	-		337,87	4.054,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.054,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.216,33 €
jährlicher Reinertrag	= 2.838,11 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 17.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 222,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.615,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,188
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.649,87 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 43.749,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 43.749,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 38.749,87 €
	rd. 38.800,00 €



4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den Bauunterlagen entnommen (siehe Anlage). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

- a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter
- b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)
- c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
 - Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
 - Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar
 - RDM- und VDM – Preisspiegel
 - Daten anderer Immobilienfirmen
- e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Auf Grund der mehrjährigen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensurierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen.



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,0 %	45,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (unterstellt)**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	B08
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Soweit von außen erkennbar wurden die Fenster erneuert.

B08

Der Balkon wurde ca. 2010 erneuert (laut Bauakte).

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1953 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 10 %) 	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €



4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **49.300,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **38.800,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Erfahrungswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.



Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,70 (b) = 0,700$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$38.800,00 \text{ €} \times 0,700 + 49.300,00 \text{ €} \times 1,000$] $\div 1,700 = \text{rd. } 45.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 52/1.308 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64) bebauten Grundstück in 31228 Peine, Vöhrumer Straße 127 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Peine	15717	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Peine	30	964

wird zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 mit rd.

45.000 €

(in Worten: fünfundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Peine, den 26. November 2024

Arnd Laskowski (zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung)

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhaus (hier. ETW Nr. 64) Grundstück** in **Peine, Vöhrumer Straße 127**

Flur 30

Flurstücksnummer 964

Wertermittlungsstichtag: **01.10.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	Beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	95,07	4.523,00	17.100,00
Summe:			95,07	4.523,00	17.100,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum	Mehrfamilien- haus (hier. ETW Nr. 64)			51,98	1953 ¹	70	11

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungs- eigentum	4.054,44	1.216,33 € (30,00 %)	1,30	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert:

328,87 €/m² WF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-96,19 €/m² WF

relativer Verkehrswert:**865,72 €/m² WF****Verkehrswert/Rohertrag:****11,10****Verkehrswert/Reinertrag:****15,86****Ergebnisse**

Ertragswert:

38.800,00 €

Sachwert:

Vergleichswert:

49.300,00 €

Verkehrswert (Marktwert):**45.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag

01.10.2024

Bemerkungen

¹ 1954 laut Energieausweis (was falsch ist)



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.06.2024) erstellt.

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



6 Urheberrecht und Haftungsausschluss

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Vervielfältigungen des Gutachtens, auch Auszüge, sind nur durch schriftliche Zustimmung durch den Sachverständigen möglich. Der Sachverständige verweist auf sein URHEBERRECHT.

Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsberechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Die Maße und Berechnungen wurden aufgrund der eingesehenen Unterlagen bzw. am Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Diese wirken sich aber nicht auf das Ergebnis dieses Gutachtens aus.

Der Sachverständige haftet bei einfachem Verschulden auftragsgemäß bis zu einer Deckungssumme von 300.000,00 EUR.

Auskünfte Dritter (Auftraggeber, Eigentümer, Behörden) sind ungeprüft übernommen worden. Die Richtigkeit der Informationen wird vom Sachverständigen vorausgesetzt. Bei Berufung auf Namen von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachten nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarten	39
Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	40
Anlage 3: Übersichtsplan.....	41
Anlage 4: Luftbild	42
Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte	43
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte und Auszug dem Grundstücksmarktbericht	44
Anlage 7: Unterlagen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	46
Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch.....	48
Anlage 9: Auszug aus dem Grundbuch (ohne Abteilung 3)	50
Anlage 10: Altlastenauskunft.....	52
Anlage 11: Baulastenauskunft.....	53
Anlage 12: Auszug Energieausweis	54
Anlage 13: Berechnung der Wohnfläche.....	55
Anlage 14: Bauunterlagen	56
Anlage 15: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 10/2024)	61

Anmerkung:

Die beigegeführten Planunterlagen können möglicherweise nicht in jedem Detail dem örtlich vorgefundenen Zustand entsprechen. Auf eine Neuherstellung von Bestandsplänen wurde verzichtet.

Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe verändert bzw. den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Lage z.B. von Türen, Wänden oder Fenster können daher von der Realität abweichen.

Das gleiche gilt für verwendete Maßstäbe, diese können durch Kopiervorgänge ggf. nicht mehr den angegebenen Zuständen entsprechen. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertermittlung hingenommen werden. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die Aufteilung und Maße stichprobenhaft überprüft. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil des Auftrages. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

Die Karten, Bilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Anlage 4: Luftbild



04.10.2024 029464521 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000

Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

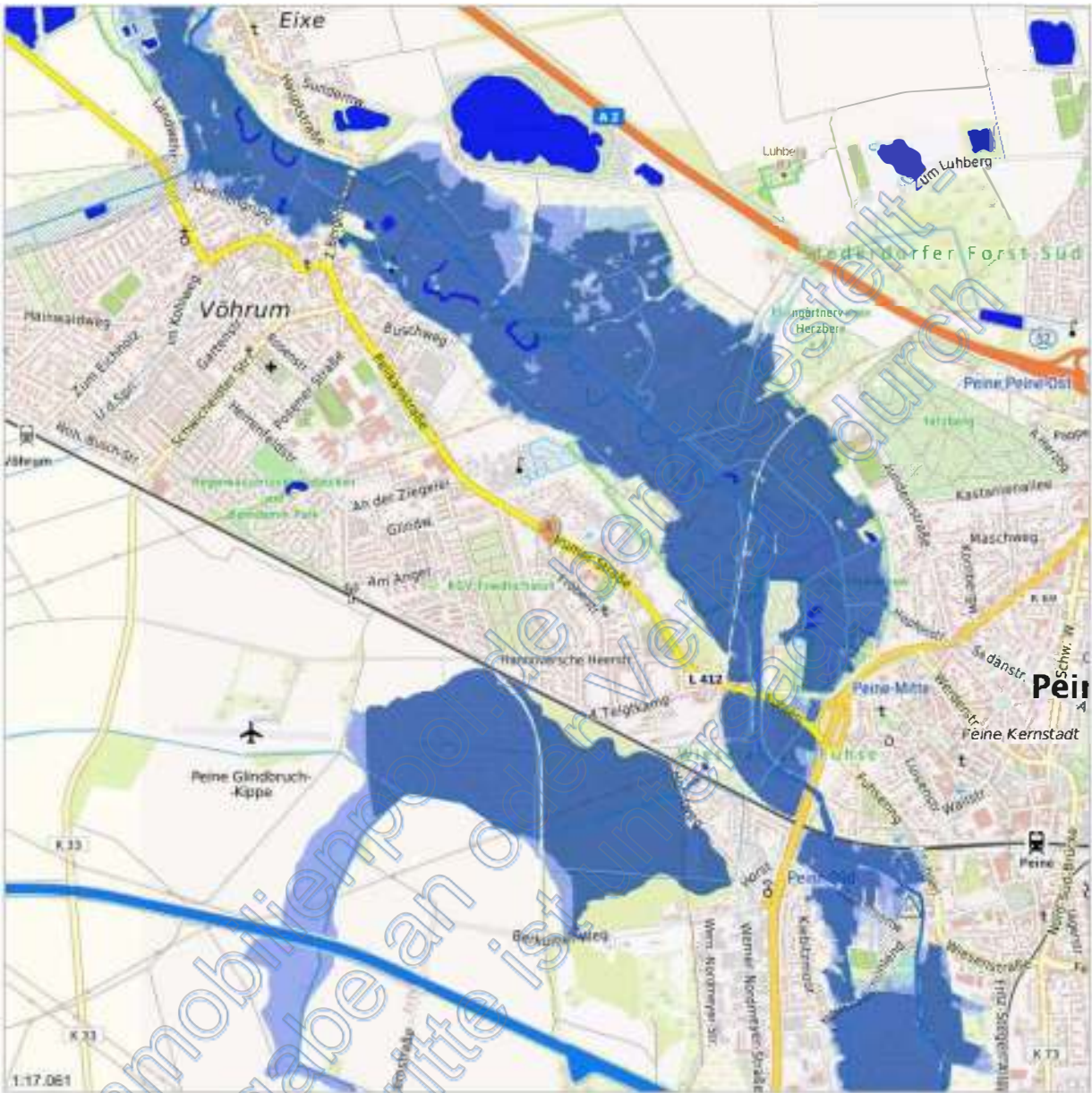
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse



GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Anlage 6: Bodenrichtwertkarte und Auszug dem Grundstücksmarktbericht



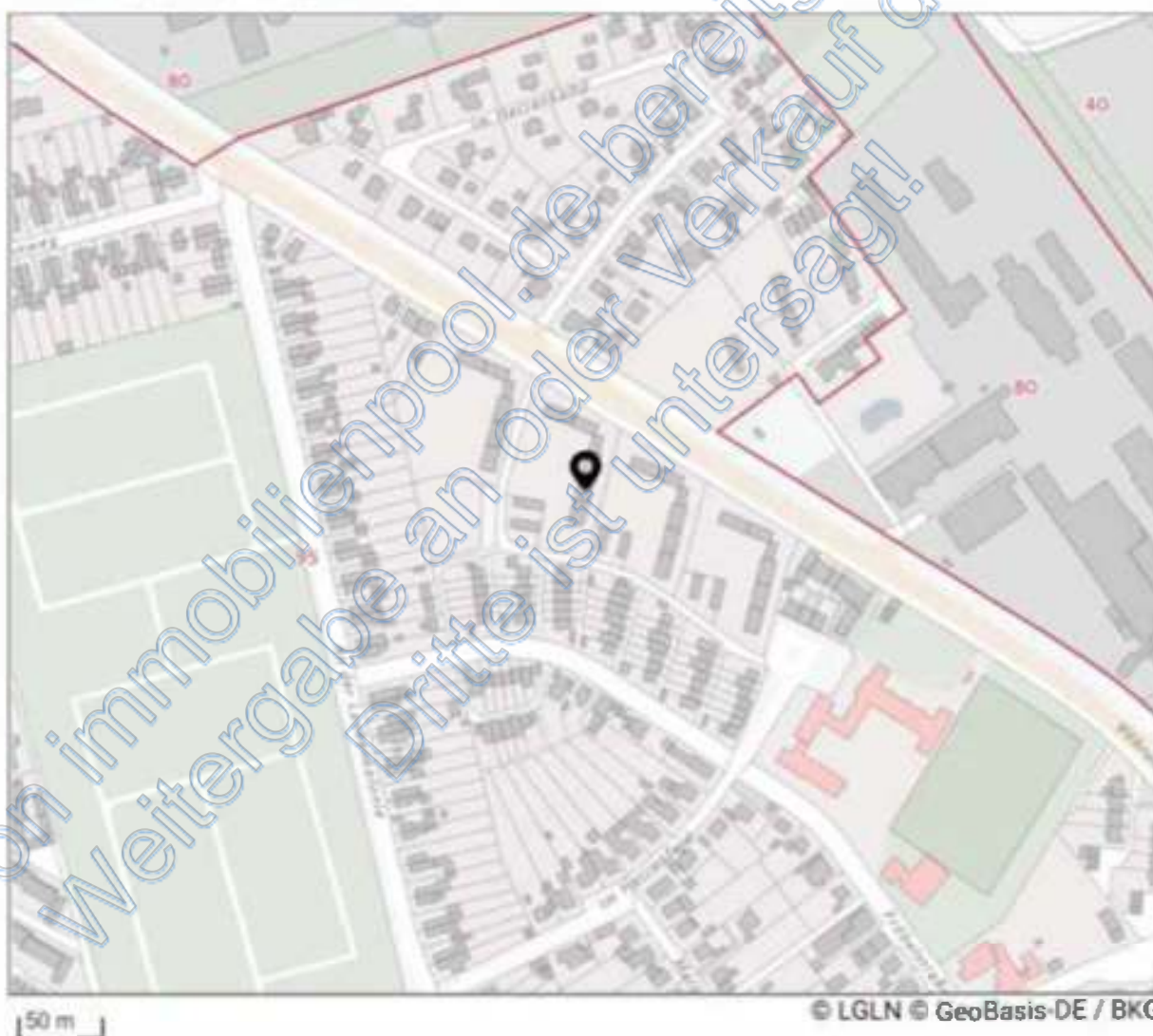
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.10.2024)

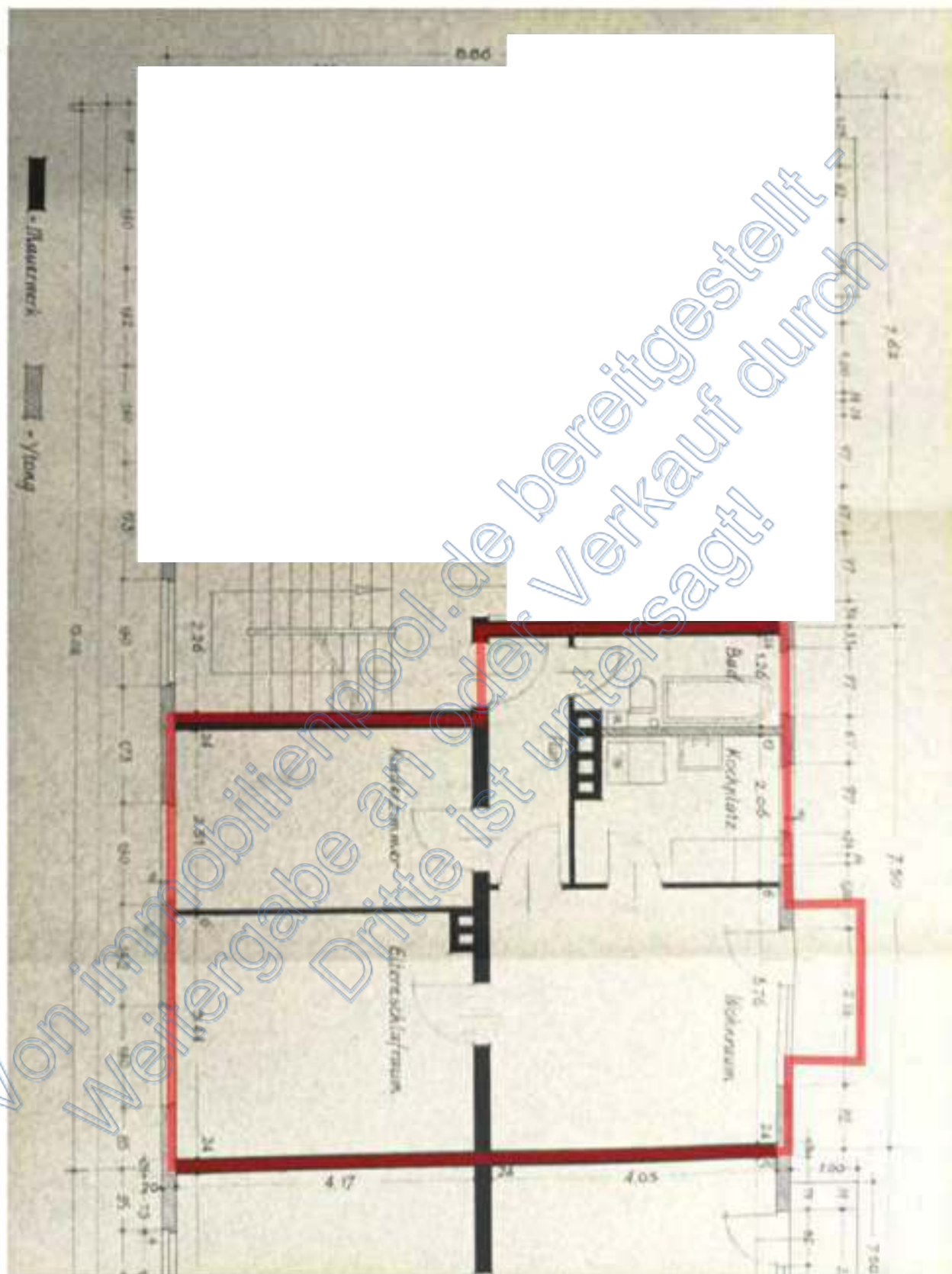
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

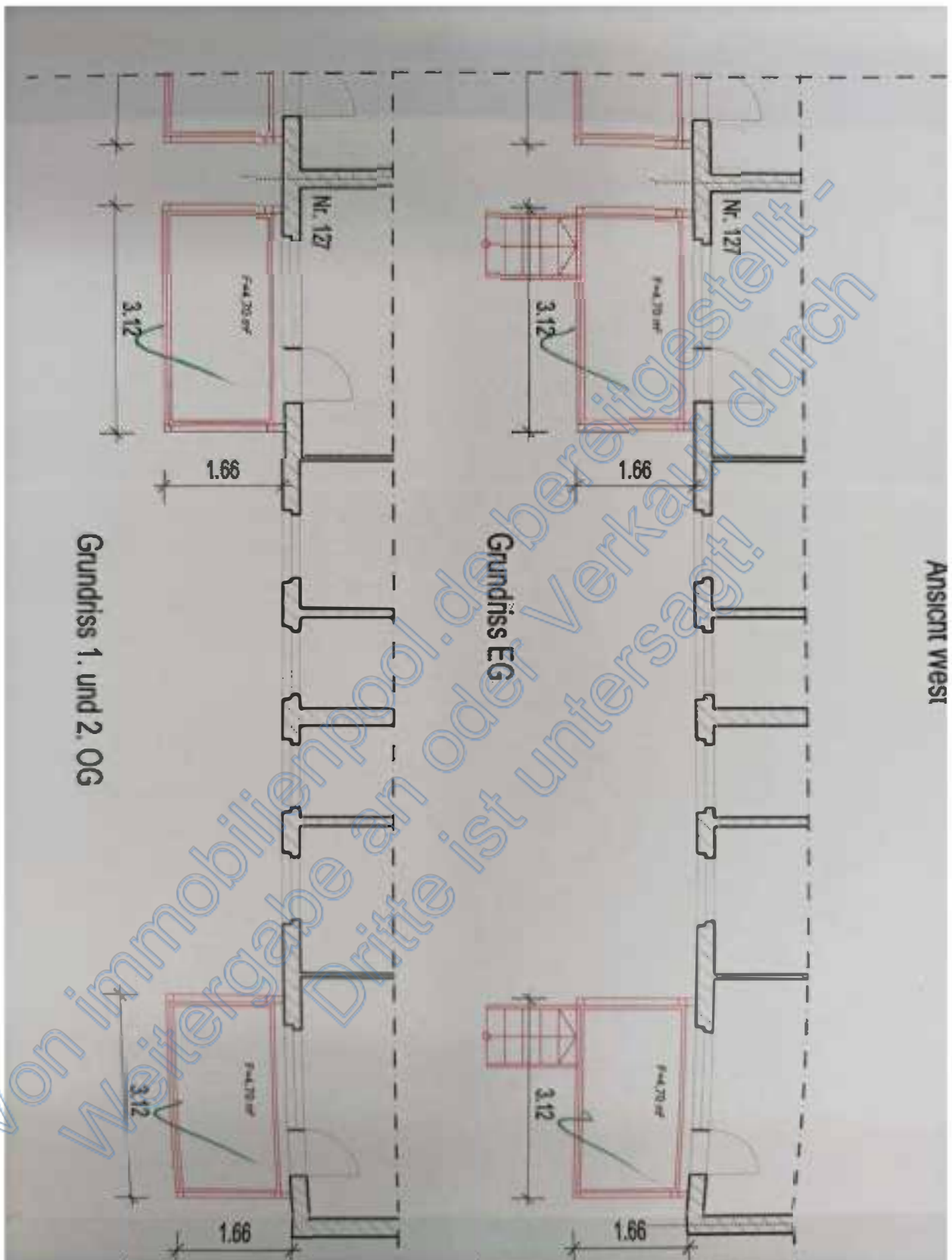
Adresse: Vöhrumer Straße 127, 31228 Peine - Telgte
Gemarkung: 5227 (Peine), Flur: 30, Flurstück: 964



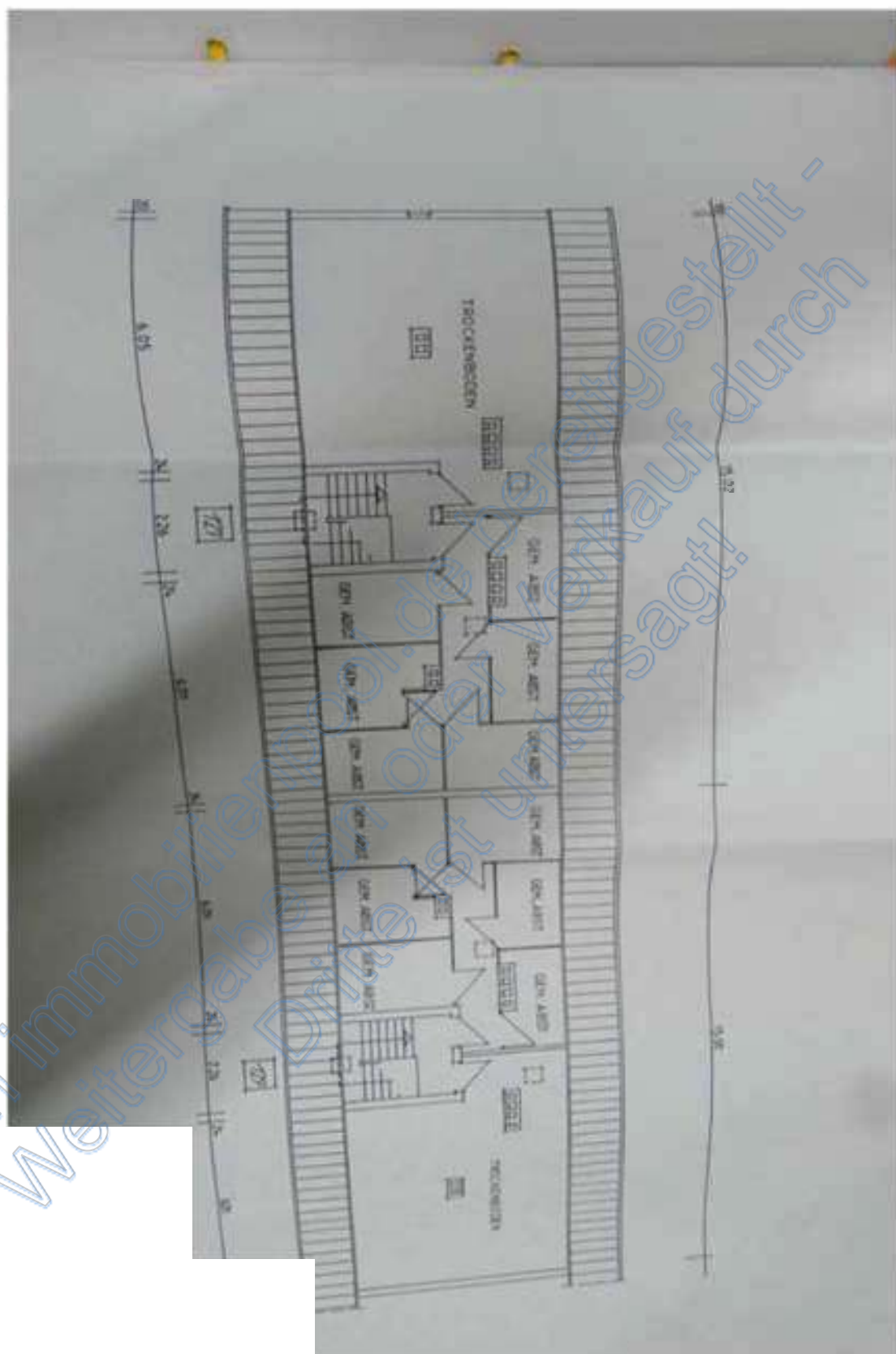


Anlage 14: Bauunterlagen

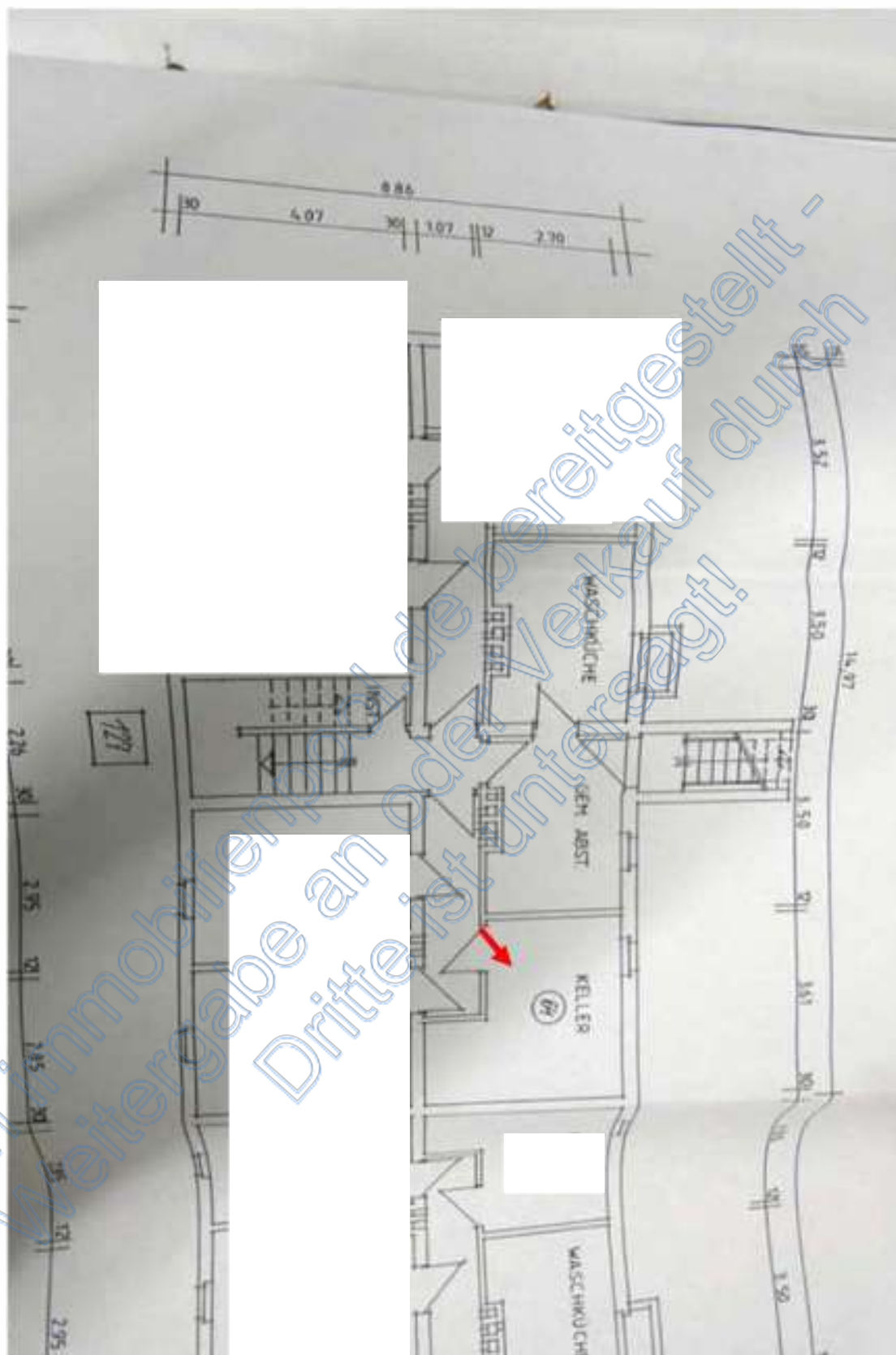




Anbau Balkon



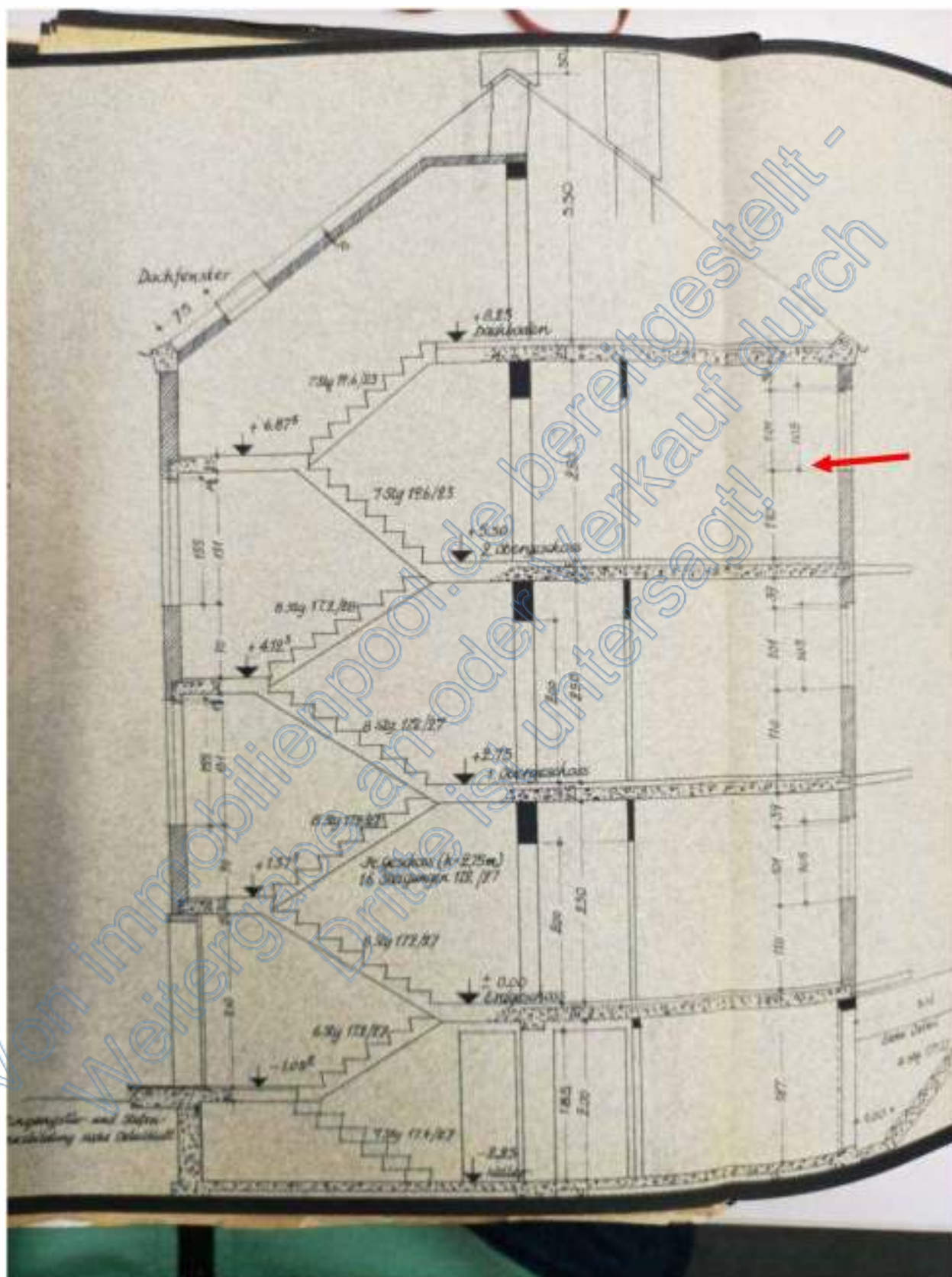
Boden



Keller (Nr. 64; nicht besichtigt)



Schnitt (Pfeil= Lage der Wohnung)





Anlage 15: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 10/2024)

1

Gebäudeansicht



2

Gebäudeansicht





3

Gebäudeansicht (Pfeil: Lage des Bewertungsobjektes)



4

Gebäudeansicht (Pfeil: Lage des Bewertungsobjektes)





5

Eingangsbereich



6

Umfeld (Vöhrumer Straße)

