

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-26-011-1G-03

vom 19.05.2026

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

31224 Peine, Ernst-Reuter-Straße 8



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

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

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

Volksbank
Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: **07 K 18/25**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 **179.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstich

tag: 23.03.2026

Beschreibung: Voll unterkellertes **ca. 1957 errichtetes** freistehendes
Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, **ca. 118 m²**
Wohnfläche, Garage und kleinem Anbau, in Stadtlage
von Peine



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	12
6. WERTERMITTLUNG	16
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	17

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 Einfamilienhaus (EFH)
Ernst-Reuter-Straße 8
31224 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 18/25) vom 09.02.2026 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 09.09.2025:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Peine
- Grundbuch Blatt Nr.: 13063

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	3	7/8	Hof- und Gebäudefläche, Ernst-Reuter-Straße 8	601
Summe - lfd. Nr.					601

**Rechte und Lasten**

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (07 K 18/25), eingetragen am 09.09.2025

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung

23.03.2026

1.6. Wertermittlungstichtag

23.03.2026

1.7. Qualitätsstichtag

23.03.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen

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 Gutachterausschuss, u.a. aus der Kaufpreissammlung eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin durchgeführte Referenzmaße



1.9. Allgemeine Hinweise

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

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



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 52.700 Einwohner, Stand 2026)
Ortsteil	--
Lage / Umgebung	Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Nächster Autobahnanschluss A 2 innerhalb weniger Minuten über die unweit gelegene B 444 zu erreichen
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestellen in weniger als 5 Gehminuten entfernt Anschluss an den regionalen und überregionalen Busverkehr am Hauptbahnhof in ca. 1,4 km Entfernung

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Am Ort vorhanden und fußläufig innerhalb von 15 min zu erreichen
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Am Ort vorhanden und innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken in weniger als 30 min fußläufig zu erreichen Das Klinikum Peine ist in 10 min Autominuten erreichbar.



Kindergarten/Schulen	Kindergärten/-tagesbetreuung am Ort vorhanden Grund- und weiterführende Schulen fußläufig innerhalb von 15 bis 30 min zu erreichen. Hochschulstandorte befinden sich u.a. in Salzgitter, Wol- fenbüttel und Wolfsburg, Universitäten u.a. in Braun- schweig und Hannover.
Arbeitsplätze	Am Ort vorhanden
Kultur/Freizeit	Erweitertes Angebot an Sport- und Kultureinrichtungen am Ort und fußläufig innerhalb von 15 bis 30 min zu erreichen

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



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 11.02.2026 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut ist und die baulichen Anlagen genehmigt sind. Die Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 12.02.2026 sowie der Stadtentwässerung Peine vom 03.03.2026 ist das Bewertungsobjekt bzgl. Straßen- und Kanalbau erschließungskostenbeitragsfrei. Bauliche Maßnahmen sind nicht geplant.

Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 11.02.2026 sind weder begünstigende noch belastende Eintragungen vorhanden.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Keine, das Objekt unterliegt der Eigennutzung



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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 11.02.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Peine vom 11.02.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

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



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an. Ein Grundwasserbrunnen ist vorhanden.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.

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

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben.

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Altlasten Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 11.02.2026 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder schädigende Bodenveränderungen bekannt.

Weiterführende Untersuchungen auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar



4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Holzzaun, Heckenpflanzungen
Bodenbefestigung	Pflaster
Anpflanzungen	Einfache Gartengestaltung, vorrangig Rasenflächen
Einstellplätze	Eine Garage, ein Außenstellplatz davor
Sonstiges	--

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



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiv errichteten, voll unterkellerten zweigeschossigen Einfamilienhaus (EFH) mit Spitzboden, eingeschossigem Anbau sowie Garage bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (EFH) mit kleinem Anbau
Baujahr	Ca. 1957, Anbau ca. 1997 Anbau (Abstellraum, Windfang)
Sanierung/ Modernisierung	Bis Anfang der 2000er Jahre: • Erneuerung der Heizungsanlage sowie Dacheindeckung Mitte 2000er bis 2010er Jahre • Erneuerung von Fenstern und Kellerlichtschächten, Dämmung des Daches • Erneuerung Oberflächenbeläge, Einbau Kaminofen (Wohnzimmer) • Teilweise Erneuerung von Leitungen (Strom, Kaltwasser) und dem Abwasserschacht Nach 2015 • Erneuerung Brüstung an der Loggia, Anbau Terrassenüberdachung • Arbeiten im Rahmen der Instandhaltung (u.a. von Oberflächenbelägen, Gurtbänder Rollläden, Warmwasserbereitung der Heizung)



Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung

Kellergeschoss (KG) vgl. Anhang 3.2

Erdgeschoss (EG):

Windfang/Flur, Küche, Wohn-/ Esszimmer, Gäste-WC,
Terrasse und separater Abstellraum (Außenzugang, kein
Aufenthaltsraum)

Obergeschoss (OG):

Flur, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Bad, Loggia

Wohnfläche

Rd. 118 m² - Anhang 3.2**Konstruktion**

Keller

Vollkeller, massiv

Außenwände

Massiv, nicht gedämmt

Fassade

Straßenseitig verputzt, gartenseitig verklindert

Innenwände

Überwiegend massiv

Decken

Massiv, in den Wohnbereichen abgehangen

Dach

Gedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung

Treppen

KG: massiv mit PVC-Belag

EG: Holz mit Textilbelag, Brüstung (aus dem Baujahr)

Ausstattung

Fußböden

KG: teilweise gefliest, teilweise beschichtet

EG / OG: Fliesen

Oberfläche Decke

KG: überwiegend gestrichen

EG / OG: überwiegend Kunst-/ Holzwerkstoff-Paneele,
teilweise mit integrierten Lichtspots

Oberfläche Innenwand

Überwiegend Tapete, Anstrich

Gäste-WC / Bad raumhoch gefliest

Küche im Nassbereich Wandfliesen

Türen

Außen: Holz (Keller) und Kunststoff (Haus)

Innen: Holzwerkstoff teilweise kassettiert und mit Glasausschnitten



Fenster Isolierverglaste Kunststofffenster mit unterschiedlichen Herstellerdaten / Baujahren (1980er, Ende 1990er/2000er), Rollläden (überwiegend manuell) Fenster-/ Sohlbänke Naturstein

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation Unter Putz, zeitgemäß

Sanitärinstallation KG: Waschküche mit Ausgussbecken
EG: Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken
OG: Bad mit Toilette, Wanne mit Faltwand und Waschbecken
Installationen teilweise (nachträglich) über Putz verlegt

Heizungsinstallation Gaszentralheizung inkl. Warmwasserbereitung (Pufferspeicher), Plattenheizkörper

Werthaltige Bauteile Zwei Außentreppen, Terrassenüberdachung aus Holz und Wellplatten, Einfassung Terrasse mit Glasbausteinen, Kaminofen

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Gemeinsam mit dem Gebäude errichtete massive Garage, zwei Gartenhäuser aus Holz

5.4. Energieausweis

Konnte nicht vorgelegt werden



5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Das Wohnhaus mitsamt Garage befindet sich in einem unterhaltungsbedürftigen Zustand. Es besteht ein Instandhaltungsstau bzw. Wartungsbedarf.

Die gartenseitige Verklinkerung (Bereich Anbau / Garage) ist teilweise schadhaft. Es sind teilweise Risse vorhanden. Diese beeinträchtigen die Standsicherheit augenscheinlich nicht. Die Garage selbst wurde seit der Errichtung nicht ausreichend instandgehalten.

Der Keller ist baujahrestypisch und nicht ausreichend gegen vom Erdreich eindringende Feuchtigkeit geschützt. Es zeigen sich Feuchteschäden.

Die Wandoberflächenbeläge sind teilweise abgängig. Im Bad (OG) ist ein nicht reparierter Feuchteschaden vorhanden.

Die Gastherme (Beginn der 1990er Jahre) ist überaltert. Ein erhöhter Wartungsbedarf ist anzunehmen.

Eine Würdigung erfolgt unter Punkt 7.4. dieses 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 **66.000 €**

6.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der Vergleichswert **222.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Sachwert **212.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

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

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

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. **Zusätzlich** wurde **zur Plausibilisierung des wertorientierenden Vergleichswertes der Sachwert** herangezogen.

Im Sachwertverfahren ist eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV erforderlich. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes erfolgt insbesondere durch den Ansatz eines Sachwertfaktors.

Der ermittelte, vorläufige Sachwert in Höhe von **212.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes i.H.v. 212.000 € orientiert sich auf Grundlage der Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses in Niedersachsen (Berichtsjahr 2025) im Teilmarkt freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt Peine. Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)

ist der Sachwertfaktor bei 1,10 (1,20 bei einer Standardabweichung $\pm 0,19$) zu verorten.



Bei Ansatz eines aufgrund der objektspezifischen Merkmale reduzierten Sachwertfaktors von 1,05 ergibt sich ein marktgerechter Sachwert von $212.000 \text{ €} \times 1,05 = 222.600 \text{ €}$, **rd. 223.000 €**.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte **Vergleichswert** in Höhe von **222.000 €** entspricht einem Wert von **1.881 €/m² Wohnfläche**.

Auf Basis der in den Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichten Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser in der Gemeinde Peine wurde unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Gebäudestandard
- Wohn- und Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Standardstufe

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 1.835 €/m² Wfl. in Nebenrechnung ermittelt.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt leicht unterhalb des auf Basis der Kaufpreisauskunft des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten Vergleichswertes.

Die vdpResearch GmbH weist auf Basis einer selbst geführten Transaktionsdatenbank für Eigenheime in der kreisfreien Stadt Peine folgende Kaufpreise aus:

- Einfache Ausstattung / Einfache Lage: 2.005 €/m² Wfl.
- Einfache Ausstattung / mittlere Lage: 2.135 €/m² Wfl.

Im Wohnpreisspiegel 2025/2026 des IVD wurden auf Basis einer selbst geführten Transaktionsdatenbank für Eigenheime in der kreisfreien Stadt Peine folgende Kaufpreise ausgewiesen – Bestandsobjekt mit Garage und ca. 125 m² Wfl.:

- Wohnwert einfach: 1.600 €/m² Wfl.
- Wohnwert mittel: 2.000 €/m² Wfl.



Eigene Recherchen ergaben, dass freistehende Einfamilienhäuser (vergleichbare Lage, i.M. 100 m² Wfl., Stadt Peine) im Verkauf innerhalb einer Spanne von 1.758 €/m² Wfl. bis 2.245 €/m² Wfl., i.M. bei ca. 1.978 €/m² Wfl. angeboten wurden.

Darüber hinaus wird der Vergleichswert durch den an den Grundstücksmarkt angepassten Sachwert i.H.v. 223.000 € bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Bauzustände sind wie folgt zu würdigen:

1) Instandhaltungsstau bzw. Wartungsbedarf

Für die Behebung bestehender Schäden bzw. der Beseitigung des vorhandenen Bauunterhaltungsrückstandes wird ein pauschaler, marktgerechter Wertabschlag, vom Vergleichswert zwischen 10 % und 20 % (i.M. 15 %) abgezogen:

$$222.000 \text{ €} \times 15 \% = 33.300 \text{ €, rd. } \mathbf{33.000 \text{ €}}$$

2) Wartungsbedarf Heizungsanlage

Die Gastherme weist einen erhöhten Wartungsaufwand auf. Aufgrund des Alters und des Zustandes wird davon ausgegangen, dass die Anlage mittelfristig ersetzt werden muss. Hierfür wird ein pauschaler, marktgerechter Wertabschlag in Ansatz gebracht von:

$$\mathbf{10.000 \text{ €}}$$

Hinweis:

Die in Ansatz gebrachten Wertabschläge sind nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen, die höher liegen können.

Es ergibt sich ein Verkehrswert von:

$$\mathbf{222.000 \text{ €} - 33.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 179.000 \text{ €}}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

179.000 €

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



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

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

Anhang 1





A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	601		601	
Bodenrichtwert in €/m ²	110			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ²	110			
Bodenwertanteil rentierlich	66.110 €		66.110 €	66.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				66.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert zum 01.01.2026:

110 €/m² Wohngebiet - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.



A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für eine Ermittlung im Vergleichswertverfahren sind vom zuständigen Gutachterausschuss Kauffälle für vergleichbare Einfamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung angefordert worden. Daraufhin wurde ein nicht anonymisierter Datensatz mit vergleichbaren Werten bekanntgegeben, welche in die nachstehende Berechnung eingeflossen sind.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser
Transaktionszeitraum	von 03/2023 bis 03/2026
Lage	Peine
Grundstücksgröße	300 m ² bis 1.200 m ²
Bodenrichtwert	70 €/m ² bis 130 €/m ²
Baujahr	1945 bis 1990
Wohnfläche	70 m ² bis 130 m ²

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 20 Datensätze bereitgestellt. Die Spannweite der **Ausgangsstichprobe** der 20 Wohnflächenpreise reicht von 1.792 €/m² Wfl. bis 5.083 €/m² Wfl. Es ergeben sich ein **Median** von **2.403 €/m² Wfl.** und ein arithmetischer Mittelwert von 2.565 €/m² Wfl.

Die bereitgestellten 20 Kauffälle wurden anhand folgender Merkmale untersucht:

- Grundstücksgröße und Wohnfläche
- Baujahr
- Standardstufe
- Unterkellerung
- Anzahl der Garagen/Stellplätze

Die Anpassungen dieser Merkmale wurden überwiegend in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses für das entsprechende Marktsegment sowie konjunkturell an das Marktniveau zum Stichtag in Nebenrechnung durchgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben nach Anpassung und Auswertung 6 Vergleichsobjekte eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als hinreichend vergleichbar erachtet. In Nebenrechnung wurde eine Auswertung mittels Boxplot-Verfahren (25./50./75. Perzentil-Verteilung) durchgeführt. Im Anschluss wurden die Kauffälle um Ausreißer sowie weitere Kauffälle reduziert, um eine homogenere Verteilung der Kauffälle zu erreichen.

Nach Eliminierung ergibt sich die folgende Tabelle, welche die dem Bewertungsobjekt angepassten und verbliebenen Kauffälle aufzeigt:



Lfd. Nr.	Datum	Grdst.-Fläche [m²]	Bodenrichtwert [€]	Baujahr	Standardstufe	Garagen	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]	kumul. Zu- / Abschl. [€/m² Wfl.]	objektangepasster Wert [€/m² Wfl.]
19	Nov. 25	730	90	1955	2	1	117	210.000	-3	1.792
4	Nov. 24	570	100	1956	2	1	130	270.000	-282	1.795
8	Apr. 25	740	100	1955	2	1	126	245.000	-122	1.822
15	Jul. 25	800	90	1973	2	2	130	275.000	-176	1.939
14	Mai. 25	450	100	1965	2,9	0	124	235.000	123	2.018
18	Sep. 25	1170	140	1969	2,5	1	124	218.000	289	2.047

Der Mittelwert beträgt nun **1.902 €/m² Wfl.**, der Median **1.881 €/m² Wfl.** (als rote Linie dargestellt).

Die Kauffälle verteilen sich innerhalb eines plausiblen Korridors von **1.792 €/m² Wfl.** bis **2.047 €/m² Wfl.**

Es ergibt sich somit ein Median (gerundet) für das zu bewertende Einfamilienhaus-Grundstück zum Stichtag i.H.v. **1.881 €/m² Wfl.**

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von:

rd. 118 m² Wfl. x 1.881 €/m² Wfl. = 221.958 €; **rd. 222.000 €**

Zur Plausibilisierung ergab die statistische Auswertung einen unteren Grenzwert von 1.795 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 2.294 €/m² Wfl..


A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2	Zwischen- summe
Nutzungsart	EFH	Garage	
Baujahr	1957	1957	
Umbau / Erweiterung	2015		
Übliche GND in Jahren	80	80	
RND in Jahren	30	30	
Alter in Jahren	69	69	
Fiktives Alter in Jahren	50	50	
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	212	23	235
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	880	245	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	1%	0%	
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1.906	1.906	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € $BGF \times (HK+WB) \times RF \times BPI$	359.139	10.740	369.879
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,375	0,375	
Endergebnis $NW \times (1-MA) + BB$	134.677 €	4.028 €	138.705 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)			7.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag			145.705 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)		66.000 €
	unrentierlich		
Vorläufiger Sachwert insgesamt			211.705 €
Vorläufiger Sachwert gerundet			212.000 €

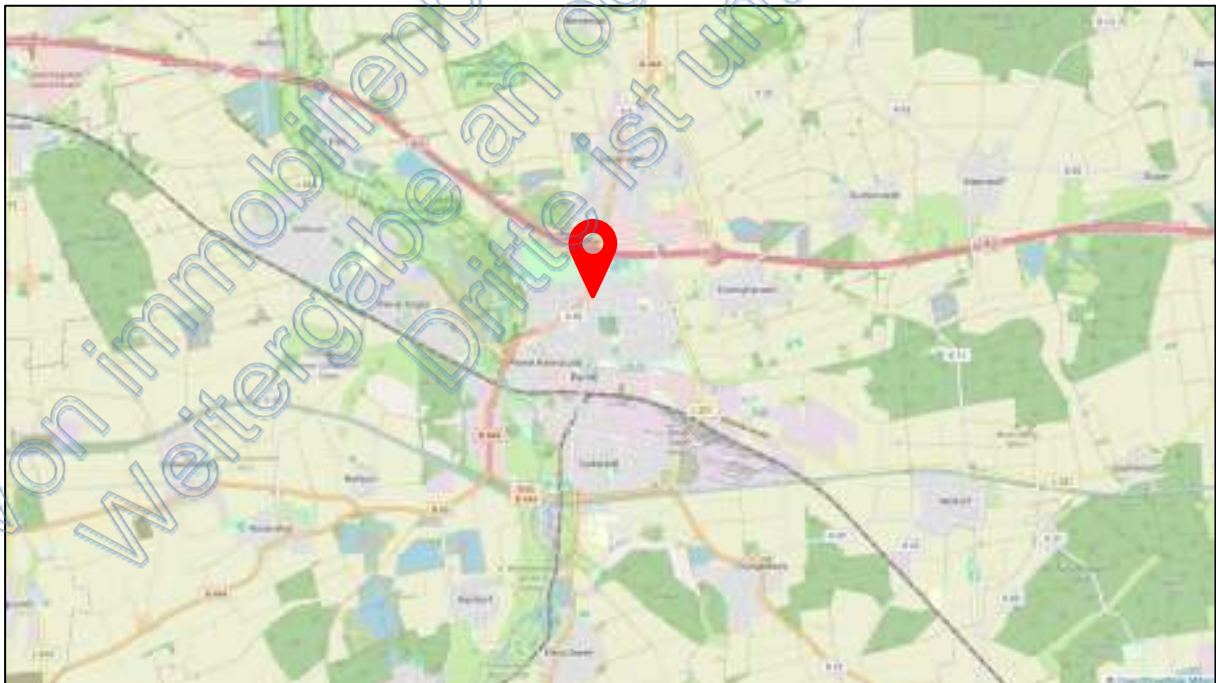
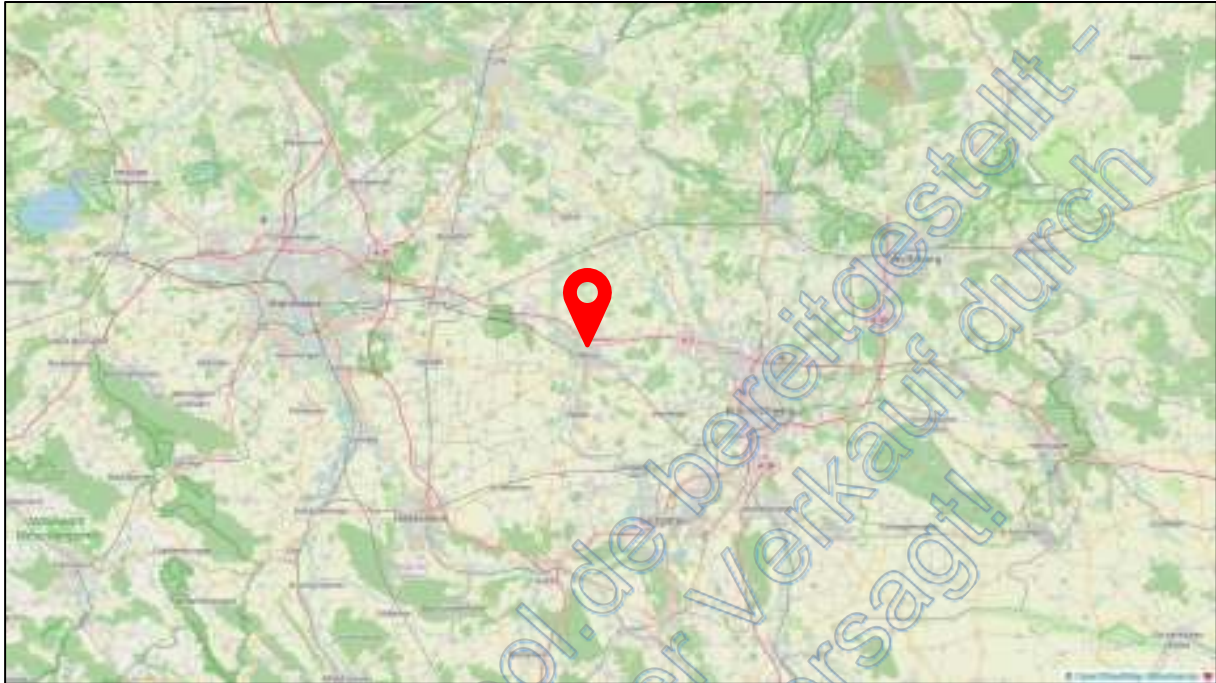
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

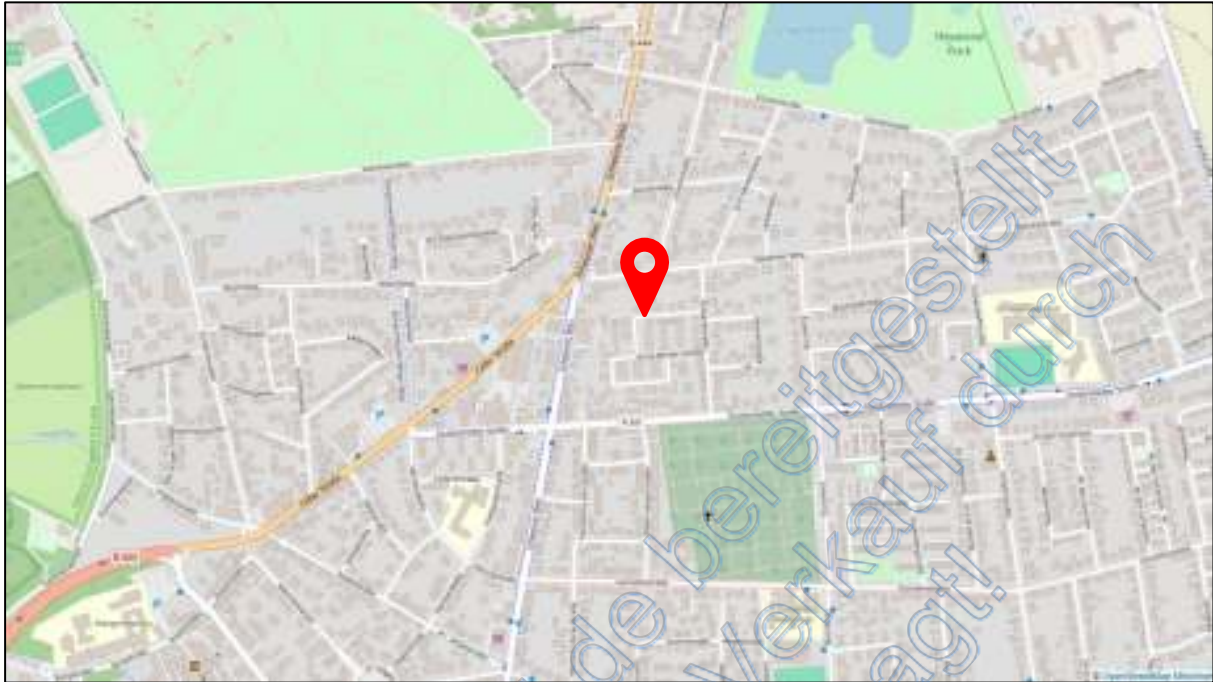
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



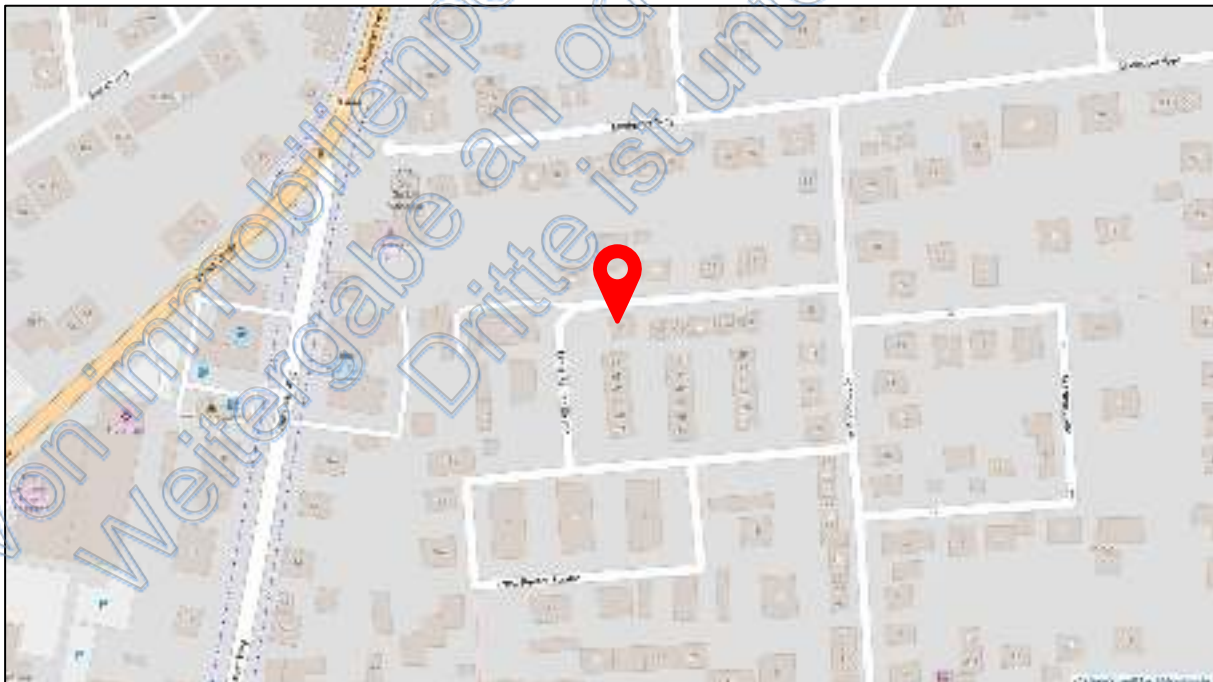
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)

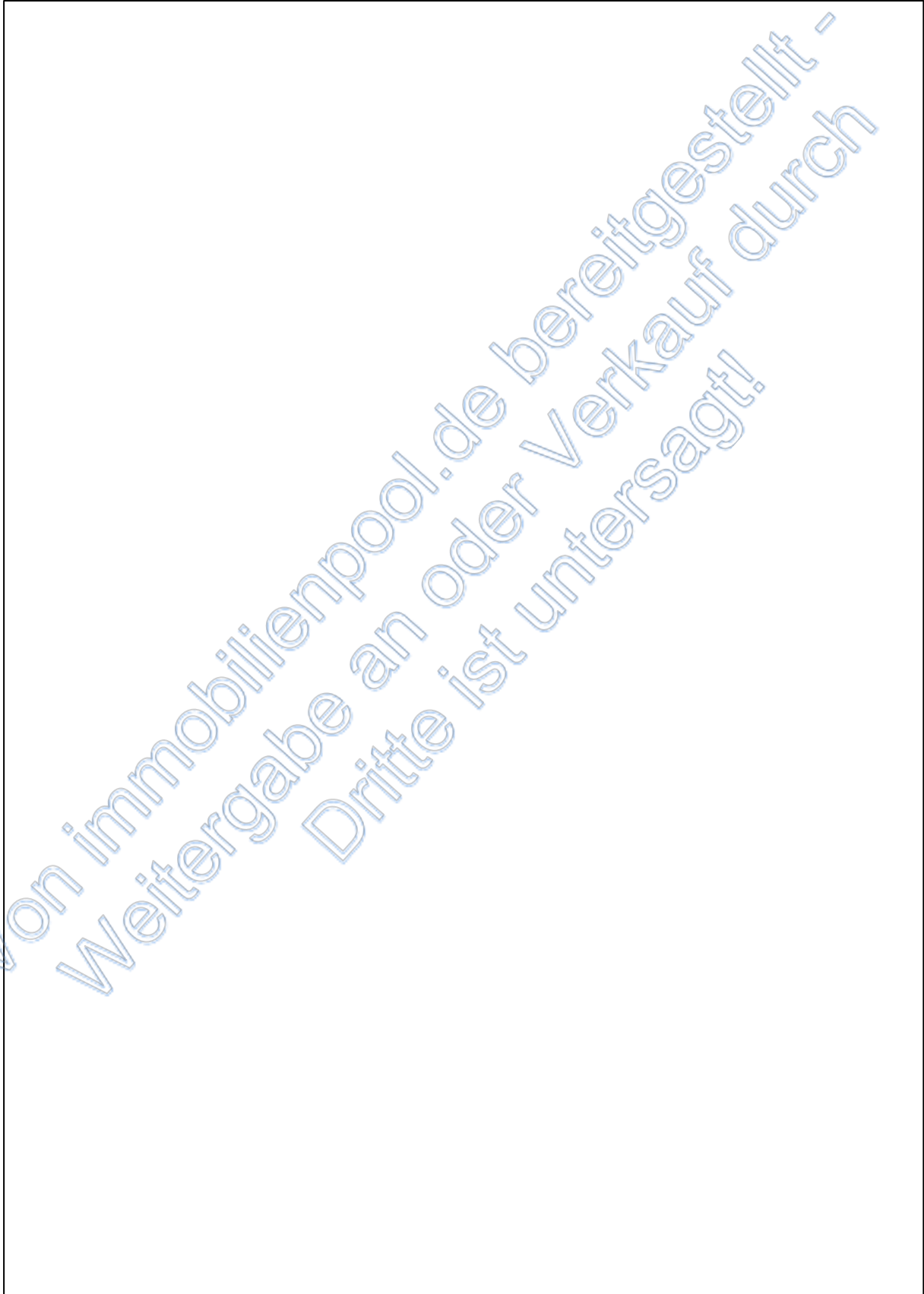


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



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
EFH	B	L	F	B x L x F	
Kellergeschoss - KG	7,24	9,00	1,00	65,16	
<i>Zwischensumme KG</i>					65,16
Erdgeschoss - EG	7,24	9,00	1,00	65,16	
Abstellraum mit Windfang	1,40	4,44	1,00	6,22	
<i>Zwischensumme EG</i>					71,38
Obergeschoss - OG	7,24	9,00	1,00	65,16	
Loggia	1,10	9,00	1,00	9,90	
<i>Zwischensumme OG</i>					75,06
Summe					211,60
Summe gerundet					212
Garage	6,50	3,50	1,00	22,75	22,75
Summe gerundet					23

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage der durch den Antragsteller zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen. Die stichprobenartige Prüfung angegebener Maße erfolgte im Orts-termin sowie anhand des Abgreifens von Maßen aus der Liegenschaftskarte.



A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in
EFH - Kellergeschoss (KG)	
Flur	3,05
Waschküche	8,25
Kellerraum 1	8,25
Heizungsraum	13,25
Trockenraum	11,59
Kellerraum 2	7,68
<i>keine Anrechnung auf die Wohnfläche</i>	<i>0,00</i>
EFH - Erdgeschoss (EG)	
Windfang (Anbau)	4,12
Flur	6,79
Küche	6,62
Wohn-/Esszimmer	35,20
Terrasse (zu 1/4)	4,98
Gäste-WC	3,43
<i>Zwischensumme EG</i>	<i>61,41</i>
EFH - Obergeschoss (OG)	
Flur	4,18
Zimmer	18,09
Schlafen	24,88
Loggia	4,62
Bad	4,97
<i>Zwischensumme OG</i>	<i>56,74</i>
Summe	118,15
Summe gerundet	118

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage der gelieferten Bauzeichnungen, welche mit der Örtlichkeit abgeglichen wurden. Es erfolgte ein Aufmaß der Terrasse. Änderungen wurden bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt. Die Plausibilisierung erfolgte anhand Geschossflächenfaktoren, welche ein für die Objektart typisches Verhältnis annehmen.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Nordansicht (Garage mit Stellplatz)



Westansicht



Außenanlage - Garten mit Holzschuppen



Holzschuppen hinter der Garage



Garage / Hauseingangstür



Außentreppe zum KG

Straßenflucht Richtung Westen



Schadhaftes Gefüge der Klinkerfassade

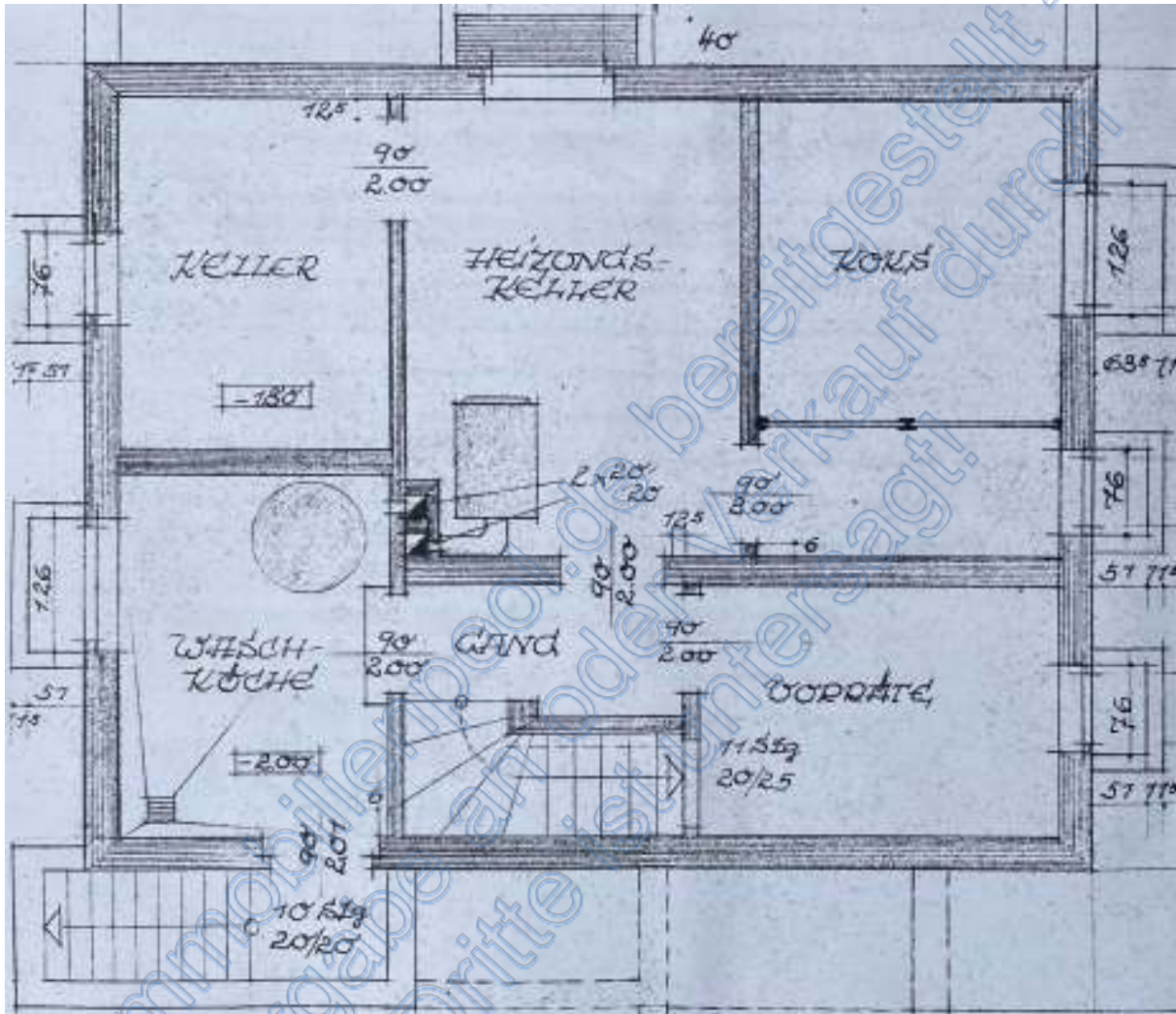
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 5



A 5 Bauzeichnungen

Kellergeschoss



Obergeschoss



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



A 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterungen zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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



Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.



A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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

**Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika**

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