

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-25-124-1G-03

vom 09.02.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die Teileigentumseinheit

Nr. 1 (Ostseite vom Gebäude)

auf dem Grundstück

31226 Peine, Berliner Ring 4



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6

31224 Peine

Aktenzeichen: **07 K 19/25**

Verkehrswert bzgl. der ideellen Hälfte an der Teileigentumseinheit

lfd. Nr. 1 66.900 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 09.12.2025

Beschreibung: **Arztpraxis** (Einheit Nr. 1) mit ca. **148 m² Nfl.** als eine von zwei Teileigentumseinheiten im von der Straße aus gesehen vorderen (östlichen) Teil eines eingeschossigen Gebäudes, welches ca. im **Jahr 1980** errichtet wurde.

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

S. Kraus
Geschäftsführerin

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



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	11
5. BAUBESCHREIBUNG	12
6. WERTERMITTLUNG	15
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	16

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlungen
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen / Auszug aus dem Aufteilungsplan
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 Teileigentumseinheit Nr. 1, Arztpraxis
Berliner Ring 4
31226 Peine

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 19/25) vom 17.11.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. Gemäß weiterem Beschluss vom 09.10.2025 im gleichen Zwangsversteigerungsverfahren gilt dies nur bzgl. der ideellen Hälfte (ehemaliger Anteil Abt. II Nr. 1a) des zu bewertenden Miteigentumsanteils (hier Teileigentumseinheit Nr.1).

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug vom 15.10.2025:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Peine
- Grundbuch Blatt Nr.: 15119

55 / 100 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	9	62/365	Gebäude- und Freifläche, Berliner Ring 4	810
Summe - lfd. Nr.					810



verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht (SNR) Nr. 1 bis 5 (hier 5 Kfz-Einstellplätze).

Ferner gehört gemäß Teilungserklärung zur Teileigentumseinheit die Südseite mit im Erdgeschoss gelegenen Räumen sowie einem Raum (u.a. Heizungsanlage) im nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung von Hausanschlüssen) gem. Bewilligung vom 20.09.1990 für den jeweiligen Eigentümer des Grundbuchblattes 15120 [entspricht der Teileigentumseinheit Nr. 2]; eingetragen am 01.08.1991.

Lfd. Nr. 8:

Zwangsversteigerungsanordnung; nur lastend auf dem ehemaligen hälftigen Eigentumsanteil Abt. 1 Nr. 1 a [an der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 1]; eingetragen am 10.10.2025.

Hinweise:

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

1.5. Ortsbesichtigung 09.12.2025

1.6. Wertermittlungstichtag 09.12.2025

1.7. Qualitätsstichtag 09.12.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundrisszeichnungen
- Nachträge zum Gewerbemietvertrag für die komplette Praxiseinheit

• Schriftliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- städtebaulicher Beurteilung
- Erschließungssituation und -beiträgen
- Baulasten
- Altlasten
- bauordnungsbehördlicher Verfahren
- Denkmal

Weiterhin wurden Auskünfte (u.a. eine Anfrage zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung) vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

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.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 51.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in innerstädtischer Lage von Peine. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen (überwiegend Läden, Geschäfte) geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächsten Bundesstraßen B 444 und B 65 sind jeweils ca. 1 km entfernt. Die nächste Autobahn A 2 ist ca. 3 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich vor Ort. Der nächste Regionalbahnhof Peine ist ca. 1 km entfernt. Die nächsten IC-/ICE-Bahnhöfe befinden sich in Hannover bzw. Braunschweig.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Sind in einem Entfernungsradius von ca. 5 Gehminuten vorhanden
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Sind im Stadtzentrum von Peine vorhanden
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von 1 km vorhanden. In Peine gibt es ein Krankenhaus.



Kindergarten/Schulen	Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet Peine. Hochschulen und Universitäten befinden sich u. a. in Hannover, Braunschweig und Hildesheim.
Arbeitsplätze	Arbeitsmöglichkeiten in der Stadt Peine und Umgebung sowie in den nahegelegenen Großstädten Hannover und Braunschweig
Kultur/Freizeit	Kultur- (u.a. Theater, Museen) bzw. Freizeitangebote (u.a. Sportvereine, Schwimmbäder) sind in der Stadt Peine vorhanden.

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



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 24.11.2025 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 (2. Änderung vom 02.12.1977) „Ilseder Straße / Feldstraße / Berliner Ring / Offenbacher Weg“.

Dieser gibt u.a. nachfolgende Festsetzungen vor:

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- GRZ von 0,4

Demnach richtet sich die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB. Die vorhandene Bebauung entspricht der Bauleitplanung.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut ist und die baulichen Anlagen genehmigt sind.

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

Erschließungskosten (Straßenbau)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 20.11.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

Erschließungskosten (Kanalbau)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtentwässerung Peine vom 01.12.2025 fallen für das Grundstück zum Wertermittlungstichtag keine Anschlusskosten an.

Nacherschließungskosten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 24.11.2025 ist für das Flurstück 62/365 folgende Baulast als „Baulastenblattnummer 914“ eingetragen:

Vereinigungsbaulast der beiden ehem. Flurstücke 62/264 und 62/328.

Beide Flurstücke wurden mittlerweile zum Flurstück 62/365 verschmolzen (entspricht dem Grundstück mit der Teileigentumseinheit Nr. 1).

Für die bestehende, abschließende Bebauung und die gegebene Nutzung der zu bewertenden Teileigentumseinheit ist aus der Eintragung kein Nachteil ersichtlich.

Die Eintragung wird als wertneutral beurteilt.

Mietrechtliche Bindungen

Die Teileigentumseinheit Nr. 1 wird aktuell als Arztpraxis für Kleintiere vermietet.

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

Denkmalschutz:

Gemäß Abruf der Online-Auskunft des Landes Niedersachsen vom 09.01.2026 ist das Gebäude mit der zu bewertenden Teileigentumseinheit nicht in der Denkmalschutzliste verzeichnet. Eine schriftliche Auskunft der Stadt Peine vom 15.01.2026 bestätigt das das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Peine vom 26.11.2025 sind für das Flurstück 62/365 keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 24.11.2025 sind keine bauordnungsrechtlichen Verfahren anhängig.

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



3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Laut Teilungserklärung ist ein Verwalter nach dem WEG zu bestellen. Nach schriftlicher Auskunft der Eigentümerin vom 19.01.2026 ist keine Hausverwaltung für das Objekt bestellt. Weiterhin sollen keine Protokolle über Eigentümerversammlungen vorliegen,

in nächster Zeit keine Sanierungen der Eigentümergemeinschaft geplant sein,

keine ausreichende Reparaturrücklage angespart sein bzw. in überdurchschnittlicher Höhe vorliegen,

keine Sonderumlage erfolgen

und keine Rückstände für das betreffende Teileigentum bestehen.

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



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Die Teileigentumseinheit Nr. 1 ist separat verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung erfolgt direkt von der öffentlichen Straße („Berliner Ring“ in Richtung Osten) aus.

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Es sind gewisse Immissionsbelastungen (u.a. Lärm) von den an- bzw. umliegenden Straßen gegeben.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Teilweise durch Zaun
Bodenbefestigung	Unbebaute Grundstücksflächen nahezu vollständig gepflastert
Anpflanzungen	Baum, wenige Anpflanzungen
Einstellplätze	5 Stück zur Teileigentumseinheit Nr. 1
Sonstiges	Teilweise Abgrenzung zur Teileigentumseinheit Nr. 2 durch Zaun



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen (EG), nicht unterkellerten Gebäude mit nicht ausgebauten Dachgeschoss- (DG-) Bereichen bebaut, in welchem sich insgesamt zwei Teileigentumseinheiten (TE) befinden.

Bewertungsgegenstand ist die TE Nr. 1 im vorderen Gebäudeteil (östliche Gebäudeseite).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Teileigentumseinheit als Arztpraxis
Baujahr	Ca. 1980 (Ostteil) Ca. 1988 (Erweiterung Westteil) Ca. 2011 Heizung
Modernisierung/ Unterhaltung	Es wurden Unterhaltungsmaßnahmen (u.a. Schönheitsreparaturen) durchgeführt.
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	EG: Windfang, Anmeldebereich, Flur, Warteraum, 6 Behandlungsräume, 4 Behandlungskabinen, Büroraum, Personalraum, 2 WCs, 1 ehemaliges WC (Sanitärelemente zurückgebaut, aktuell als Aufwachraum genutzt), Schaltraum, Abstellkammer DG: Raum zu Lagerzwecken (keine Nutzfläche), u.a. Standort der Heizungsanlage
Nutzfläche	Rd. 148 m ² - gem. Anhang 3.2

Konstruktion

Keller	Ohne
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Klinker



Innenwände	Überwiegend Leichtbauwände, zum Teil massiv
Decken	Betondecke bzw. teils abgehängte Decke
Dach	Satteldachartig, Dachsteine
Treppen	Ausziehbare Treppe zum DG-Bereich

Ausstattung

Fußböden	Fliesen, Teppichboden
Oberfläche Decke	Raufasertapete, gestrichen
Oberfläche Innenwand	Raufasertapete, gestrichen, zum Teil Fliesen
Türen	Kunststoffbeschichtete Innentüren, Eingangstüren mit Verglasung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Oberlichter

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter-Putz-Installation
Sanitärinstallation	• 1 WC mit Toilette und Waschbecken • 1 Behinderten-WC mit Toilette, Urinal und Waschbecken Jeweils Boden- und überwiegend Wandfliesen
Heizungsinstallation	Gaseinzelheizung (im DG, separat für TE Nr. 1 gem. Auskunft im Ortstermin, ursprünglich gemeinschaftlich gemäß Teilungserklärung) mit Warmwasserbereitung, Heizkörper



Werthaltige Bauteile Hauseingangsüberdachung

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend

Raum im nicht ausgebauten DG

5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude sowie die zu bewertende Teileigentumseinheit befanden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Es wird von einem baujahrestypischen, entsprechend leicht unterdurchschnittlichen energetischen Standard ausgegangen. Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Schäden oder ein wesentlicher Instandhaltungsstau erkennbar.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **44.600 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **178.300 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **277.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von einem Teileigentum in einem gewerblich genutzten Gebäude von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Eine Wertermittlung nach m² Nutzfläche anhand von Vergleichswerten ist im vorliegenden Fall aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl¹ an vergleichbaren Objekten jedoch nicht möglich.

Da das Bewertungsobjekt für den gewöhnlichen Marktteilnehmer auch zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung geeignet ist, wird der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird hilfsweise der Sachwert ermittelt und zur Plausibilisierung des Ertragswertes herangezogen.

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

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

¹ Negativauskunft vom 12.01.2026 nach Anfrage auf Prüfung der Kaufpreissammlung auf vergleichbare Kauffälle



7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Ertragswert** in Höhe von **178.300 €** entspricht einem Wert von rd. **1.210 €/m² Nutzfläche**. Der Rohertragsfaktor liegt damit bei dem rd. 11,9-fachen der erzielbaren Jahresnettokaltmiete.

Eigene Recherchen:

Vergleichbare Büro-/ Praxisgebäude bzw. -einheiten (Angebote von 09.2020 bis 06.2024) wurden im Umkreis von rd. 18 km innerhalb einer Spanne von 1.083 €/m² Nfl. bis 1.640 €/m² Nfl., d.h. im Mittel 1.362 €/m² Nfl., zum Kauf angeboten.

Grundstücksmarktdaten

In den Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für Teileigentumseinheiten im gesamten Land Niedersachsen sowie für Bürogebäude im Landkreis Peine keine Rohertragsfaktoren ausgewiesen. Daher wird auf Daten nahegelegener Städte bzw. Landkreise zurückgegriffen.

Für Bürogebäude wurden folgende mittlere Rohertragsfaktoren ausgewiesen (Auswertungszeitraum jeweils 2017 bis 2024, aufgrund der geringen Transaktionszahlen in einzelnen Berichtsjahren):

- 15,0-faches für die Stadt Braunschweig
(Anzahl 9 Verkaufsfälle, BRW i.M. 35 €/m², RND i.M. 35 Jahre)
- 15,1-faches für die Stadt Wolfsburg
(Anzahl 10 Verkaufsfälle, BRW i.M. 45 €/m², RND i.M. 39 Jahre)

In einer weiteren Auswertung der o.g. Grundstücksmarktdaten wurden im gesamten Land Niedersachsen (keine Angaben für den Landkreis Peine) Vergleichspreise für Teileigentumseinheiten (gewerblich genutzte Räume, Weiterverkauf, keine weitere Qualitätssortierung) von 780 €/m² Nfl. bis 2.725 €/m² Nfl. veröffentlicht.

Für die benachbarte Region Hannover (ohne Stadt Hannover) lagen die Vergleichspreise i.M. bei 1.395 €/m² Nfl..

Darüber hinaus liegt der ermittelte, marktgerechte Ertragswert unter dem abgeleiteten **Sachwert in Höhe von 277.000 €** (marktunangepasster Substanzwert), was plausibel ist.



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

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

7.5. Verkehrswert

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert des gesamten Teileigentumseinheit auf:

178.300 €

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

7.6. Ausweisung der ideellen Hälfte des Wertanteils

7.6.1. Erläuterung zur Ermittlung von Miteigentumen nach Bruchteilen

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 19/25) vom 09.10.2025 ist nur für die ideelle Hälfte (*ehemaliger Anteil Abt. I Nr. 1a*) des zu bewertenden Teileigentums die Versteigerung angeordnet.

Im vorliegenden Fall beläuft sich das ideelle Miteigentum nach Bruchteilen auf einen Anteil von 50 % am Bewertungsobjekt.

Der Verkehrswert eines derartigen Anteils ist oft niedriger als der anteilige Wert des gesamten Eigentums. Dies ist auf eine eingeschränkte Marktgängigkeit im freien Verkauf von ideellen Miteigentumsanteilen zurückzuführen.

Gründe hierfür sind, dass der Miteigentümer im Zweifelsfall an Mehrheitsentscheidungen gebunden ist und lediglich eine geringe Kontrolle über die Nutzung und Verwaltung innehat.

Zusätzlich sind die Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt und im Falle einer Beleihung des Objektes durch einen anderen Miteigentümer besteht aufgrund der fehlenden Realteilung eine entsprechende Gefahr einer Verwertung des Eigentums.

Die Fachwelt empfiehlt daher einen Abschlag auf den Wert derartiger Miteigentumsanteile vorzunehmen, um die tatsächlichen Verhältnisse bei einer Veräußerung am Markt widerzuspiegeln. Der genaue Abschlag kann je nach den spezifischen Umständen, z. B. nach der Anzahl der Miteigentümer / Charakteristik der Verhältnisaufteilung und der Objektart variieren.

Gemäß vorliegenden Rechtsprechungen und einschlägiger Literatur werden marktübliche Abschläge von 10 % bis 40 % auf den anteiligen Wert des Miteigentumsanteils empfohlen. Ein marktüblicher Abschlag wird hierfür zu einem mittleren Wert von 25 % in Ansatz gebracht.

7.6.2. Verkehrswert des Miteigentumsanteils

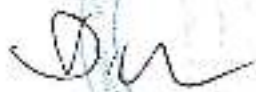
Das ideelle Miteigentum nach Bruchteilen auf einen Anteil von 50 % am Bewertungsobjekt bzw. der Teileigentumseinheit entspricht $178.300 \text{ €} \times 50 \% = 89.150 \text{ €}$.

Nach Würdigung der eingeschränkten Marktgängigkeit von ideellen Miteigentumsanteilen durch einen Abschlag i.H.v. 25 %, ergibt sich ein Verkehrswert für den ideellen Miteigentumsanteil an dem zu bewertenden Grundstück von:

$$89.150 \text{ €} \times (100 - 25) \% = 66.862,50 \text{ €}, \text{ ergibt rund } 66.900 \text{ €}.$$

Bezüglich des $\frac{1}{2}$ - ideellen Miteigentums des zu bewertenden Teileigentums beläuft sich der Verkehrswert auf:

66.900 €


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 anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1				
Größe in m ²	810			810	
Bodenrichtwert in €/m ²	100				
Erschließungskosten in €/m ²					
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ					
Sonstige Zu- und Abschläge					
Bodenpreisindex					
Angepasster BRW in €/m ²	100				
Bodenwertanteil rentierlich	81.000 €			81.000 €	81.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich					
Bodenwert gesamt					81.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	55 / 100 von 81.000 € =				44.550 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich					
Anteiliger Bodenwert					44.600 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert (BRW) gemäß Bodenrichtwertkarte:

140 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche - Stichtag
01.01.2025

**Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Das Grundstück liegt in einer BRW-Zone für Wohnbaufläche (überwiegend Eigenheime bzw. kleine Mehrfamilienhäuser), welche aufgrund der gemischten Nutzung vor Ort nicht für die Wertableitung geeignet ist.

BRW für nahe bzw. vergleichbar gelegene Mischgebiete in der Stadt Peine liegen zwischen 70 €/m² und 135 €/m².

Aufgrund der Lage, der vorhandenen Bebauung und gegebenen Nutzung wird ein Bodenwert im mittleren Bereich der o.g. Spanne i.H.v. rd. 100 €/m² als angemessen beurteilt.

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

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen			
Ermittlung des Rohertrages			
Gebäude	1	-	Rohertrag/ Monat
Geschoss			
Nutzungsart	Arztpraxis	Einstellplätze	
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	148		148
Anzahl Stellplätze in Stück		5	5
Miete in €/m ² ; €/Stück	8,45	-	
Miete in €/Monat	1.250	inkl.	1.250

Mietansatz:

Das Objekt ist gemäß den vorliegenden Unterlagen vermietet (aktuelle Nutzung als Kleintierpraxis). Der Vertrag wurde zuletzt mit Nachtrag vom 02.11.2025 bis zum 28.02.2029 verlängert.

Die aktuell gezahlte Nettokaltmiete beträgt 1.250 €, was bei einer Nutzfläche von rd. 148 m² einer Miete von ca. 8,45 €/m² Nfl. entspricht. Die Mieten für 5 Kfz-Einstellplätze sind im Mietansatz der Praxisfläche implizit enthalten.

Unter Berücksichtigung der nachstehenden Recherchedaten sowie der Lage und des Objektzustandes wird die in Ansatz gebrachte Miete als markgerecht erachtet.

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Gemäß einer Recherche von Angebotsmieten (Zeitraum von 05.2020 bis 06.2025) für vergleichbare vermietete Büro-/ Praxisobjekte (von 113 m² Nfl. bis 170 m² Nfl., i.M. bei rd. 147 m² Nfl., in der Stadt Peine, teilw. inkl. Kfz-Einstellplätze) lagen diese in folgender Spanne:

- von 7,06 €/m² Nfl. bis 9,33 €/m² Nfl., i.M. bei 8,03 €/m² Nfl.

**IVD Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025:**

Büromieten in Bestand je nach Nutzungswert in der Stadt Peine

- 7,50 €/m² Nfl. (einfach)
- 8,50 €/m² Nfl. (mittel)

Preisspiegel Makler38, Stand Q4/2024

Büro-/ Praxismieten in guten Geschäftslagen in der Stadt Peine

- bis 10,50 €/m² Nfl. (einfache Ausstattung)

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für Teileigentumseinheiten im gesamten Land Niedersachsen sowie für Bürogebäude im Landkreis Peine keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Daher wird auf Daten nahegelegener Städte bzw. Landkreise zurückgegriffen.

Für Bürogebäude wurden folgende mittlere Liegenschaftszinssätze ausgewiesen (Auswertungszeitraum jeweils 2017 bis 2024, aufgrund der geringen Transaktionszahlen in einzelnen Berichtsjahren):

- 4,90 % für die Stadt Braunschweig
(Anzahl 9 Verkaufsfälle, BRW i.M. 35 €/m², RND i.M. 35 Jahre)
- 5,20 % für die Stadt Wolfsburg
(Anzahl 10 Verkaufsfälle, BRW i.M. 45 €/m², RND i.M. 39 Jahre)

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand / Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im mittleren Bereich der vorgenannten Werte mit 5,25 % angesetzt.

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

Jahresrohertrag						
Berechnung:	148 m ²	x	8,45 €/m ²	=	1.250 €	
			12 Monate	x	1.250 €	15.000 €
Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten:						
148 m ²	x	15,00 €/m ²	=	2.220 €	: 14,80%	
5 Einstellpl.	x	50 €/Stück	=	250 €	: 1,67%	
Verwaltungskosten:						
1 Einheit	x	450 €/Einh.	=	450 €	: 3,00%	
Mietausfallwagnis					: 4,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten					: 1,25%	
Modernisierungsrisiko					: 0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt					: 24,72%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:						
Berechnung:	15.000 €	x	24,72%			
		=	3.708 €			
= Jahresreinertrag						11.292 €
Liegenschaftszinssatz in %:					5,25	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					30 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					14,94	
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					44.600 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:						
Berechnung:	44.600 €	x	5,25%			
		=	2.342 €			
Reinertrag der baulichen Anlagen		=				8.950 €
Ertragswert der baulichen Anlagen						
Berechnung:	8.950 €	x	14,94			133.713 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von						44.600 €
Vorläufiger Ertragswert						178.313 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet						178.300 €

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

Nutzungsart	Praxiseinheit			
Baujahr	1980			
Umbau / Erweiterung	1988			
Übliche GND in Jahren	60			
RND in Jahren	30			
Alter in Jahren	45			
Fiktives Alter in Jahren	30			
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	245			245
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	930			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2021)	1,943			
HK am Wertermittlungs- stichtag (Neubauwert) in € BGF x HK x BPI	442.713			442.713
Alterswertminderung (MA) in % (§ 23 ImmoWertV)	50%			
Zeitwert der besonderen Bauteile (BB) in €	0			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	221.357 €			221.357 €
Anteiliger Zeitwert der Außenanlagen einschl. BNK zum Bewertungsstich				11.100 €
Wert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag				232.457 €
Anteil. Bodenwert	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)			44.550 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				277.007 €
Vorläufiger Sachwert gerundet				277.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

BNK = Baunebenkosten

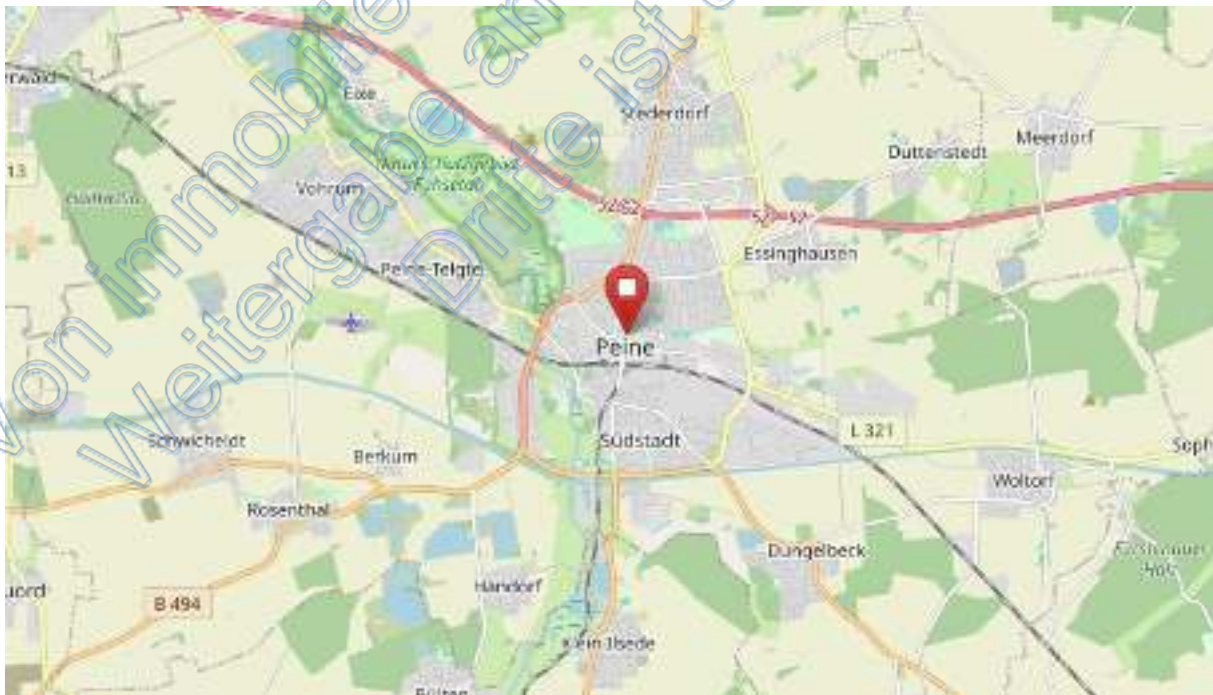
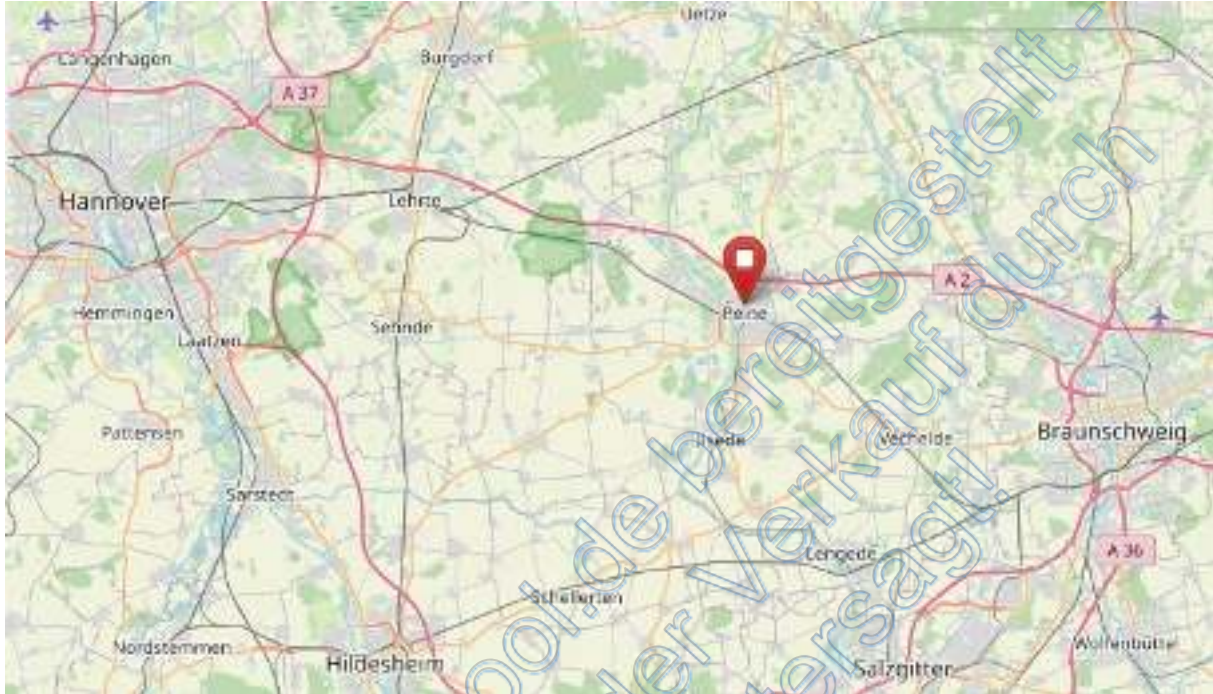
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

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

Anhang 3



A 3 Flächenermittlungen

A 3.1 Ermittlung der BGF

Gebäude Geschoss		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF in m ²
		L	B	F	L x B x F	
Gebäude 1						
Erdgeschoss		13,485	13,235	1,00	178,47	
Dachgeschoss		4,990	13,235	1,00	66,04	
Summe Brutto-Grundfläche						244,51
Summe gerundet						245

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der BGF erfolgte auf der Grundlage übergebener Bauzeichnungen. Es erfolgte eine Plausibilisierung anhand der Flurkarte.

A 3.2 Ermittlung der Nutzfläche

Gebäude / Geschoss Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	
1 - Windfang	2,52
2 - Anmeldebereich	32,16
3 - Warteraum	13,97
4 - Behandlungsraum (Röntgen)	12,78
5 - Behandlungskabine (Röntgen)	1,57
6 - Schaltraum	4,43
7 - Behandlungskabine (Dunkelkammer)	2,28
8 - Vorrat (aktuell: Abstellraum)	1,79
9 - Behandlungskabine (Röntgen)	1,01
10 - Behandlungsraum (Röntgen)	16,31
11 - Behandlungskabine (Röntgen)	1,40
12 - Flur	0,90
13 - WC (aktuell: Aufwachraum)	1,78
14 - Behandlungsraum (Sonografie)	8,81
15 - Behandlungsraum (Sprechzimmer)	14,53
16 - Behandlungsraum (Untersuchung)	7,95
17 - Büroraum	6,11
18 - Behandlungsraum (Labor)	9,84
19 - Personalraum	5,91
20 - Personal-WC	3,33
21 - Behinderten-WC	3,51
Zwischensumme	152,89
abzüglich 3 % für Putz	-4,59
Summe	148,30
Summe gerundet	148

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Nutzfläche erfolgte auf der Grundlage übergebener Bauzeichnungen. Es erfolgte eine Plausibilisierung in Nebenrechnung mittels Geschossflächenfaktor, welcher aufgrund der vergleichsweise dünnen Innenwände objekttypisch ist.

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

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Nordosten - TE Nr. 1



Ansicht von Südosten - TE Nr. 1



Ansicht von Nordwesten - TE Nr. 2 (nicht Teil des Bewertungsobjektes)



Außenanlagen .- Mülltonnenstell-
platz / Seitenzugang



Hauseingang

Straßenflucht Richtung Norden

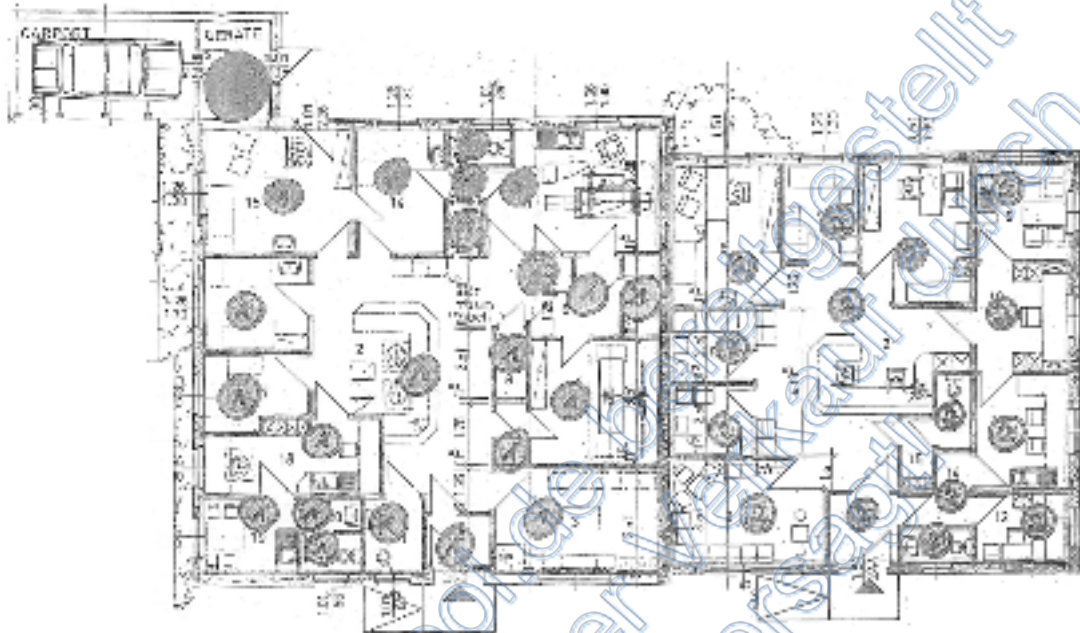
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 5

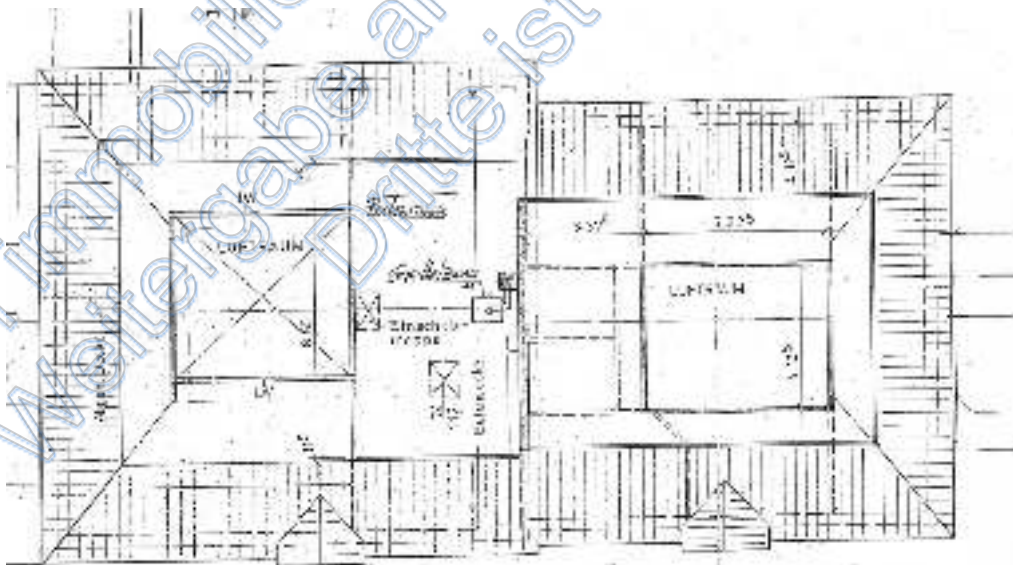


A 5 Bauzeichnungen / Auszug aus dem Aufteilungsplan

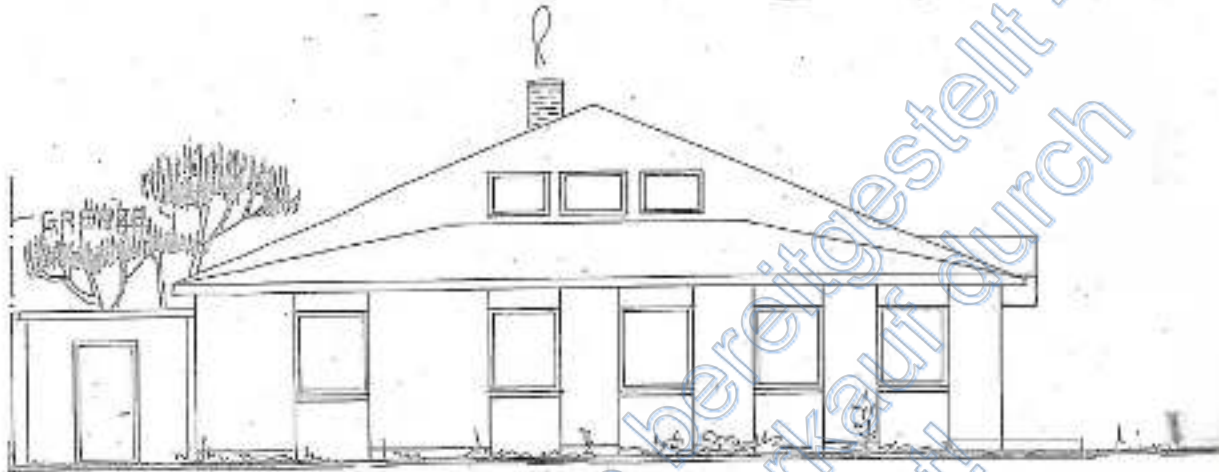
A 5.1 Aufteilungsplan Erdgeschoss



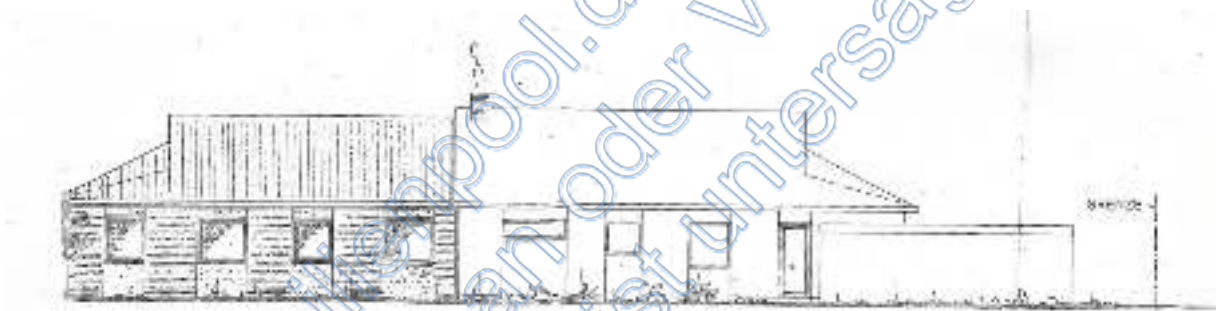
A 5.2 Grundriss Dachgeschoss-Bereich



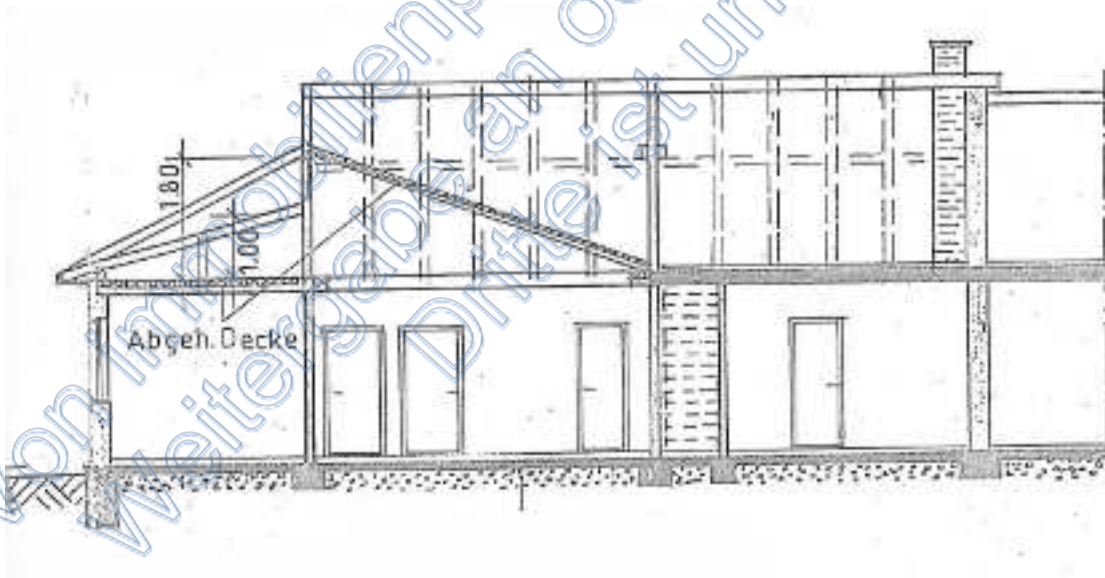
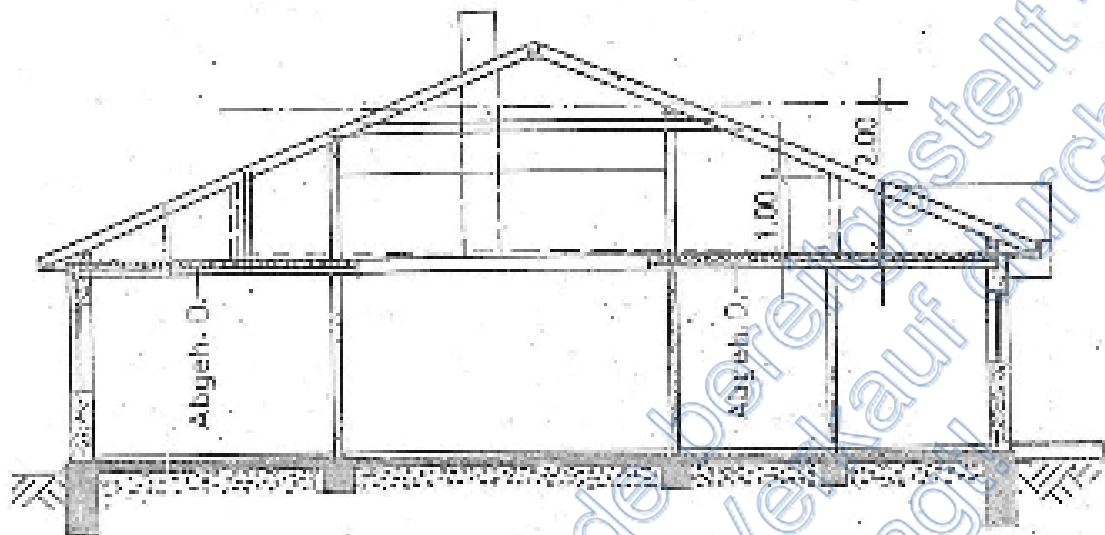
A 5.3 Ansichten von Osten und von Westen



A 5.4 Ansichten von Norden und von Süden



A 5.5 Schnitte



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 in der zum Stichtag gültigen Fassung

- 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)