



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-25-001-1G-03

vom 07.04.2025

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

38268 Woltwiesche, Siedlerstraße 4



Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.

Auftraggeber:
Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 24/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 159.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2025

Beschreibung: Teilunterkellertes, eingeschossiges **freistehendes Einfamilienhaus (EFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss, ca. 120 m² Wohnfläche, einer Garage und einem angebautem Nebengelass.**Region Südost-****Niedersachsen**Nonnenweg 4
38640 Goslar
Tel.: 0 53 21/34 00 60
Fax: 0 53 21/34 00 61e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.deD. Kalisch M. Sc.
GeschäftsführerS. Kraus
GeschäftsführerinC. 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: COBADEFXXXVolksbank
Nordharz eGIBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNHUSt.ID-Nr.:
DE 203790669Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTlung	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Flächenermittlung
- Anhang 4 Fotodokumentation
- Anhang 5 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt. Somit können keine Innenfotos beigefügt werden.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Einfamilienhaus mit Garage
Siedlerstraße 4
38268 Woltwiesche

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 7 K 24/24) vom 06.12.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 18.09.2024:

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Woltwiesche
- Grundbuch Blatt Nr.: 809

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Woltwiesche	5	621/243	Hof- und Gebäudefläche, Siedlerstraße 4	702
Summe - lfd. Nr. 1					702

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet (7 K 24/24).

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 23.01.2025

1.6. Wertermittlungsstichtag 23.01.2025

1.7. Qualitätsstichtag 23.01.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

- | | |
|---|---|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Energieausweis• Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Schriftliche und
mündliche Auskünfte | <p>Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließungssituation und -beiträgen• Eintragungen im Baulastenverzeichnis• städtebaulicher Beurteilung• Altlasten• bauordnungsbehördlichen Verfahren• Denkmalschutz <p>Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss (u.a. Auskunft aus der Kaufpreissammlung) eingeholt.</p> <ul style="list-style-type: none">• im Ortstermin erstellte Fotodokumentation• im Ortstermin erstelltes Aufmaß |
| Sonstiges | |

1.9. Allgemeine Hinweise

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

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Gemeinde	Lengede (rd. 14.400 Einwohner)
Ortsteil	Woltwiesche (rd. 2.200 Einwohner / Stand Dez. 2020)
Lage / Umgebung	<p>Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in Lengede, ca. 23 km von Braunschweig entfernt.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung (eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise mit Nebengebäuden)</p>

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	<p>Die nächste Bundesstraße B 39 ist ca. 5 km entfernt.</p> <p>Die nächste Autobahn A 39 ist ca. 11 km entfernt</p>
Öffentliche Verkehrsmittel	<p>Die nächste Bushaltestelle ist weniger als 1 km entfernt.</p> <p>Der nächste Regionalbahnhof (Woltwiesche) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km.</p> <p>Der nächste IC/ICE-Bahnhof befindet sich in Braunschweig.</p>

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	<p>Befinden sich in einer Entfernung von ca. 4 km</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten sind in Peine und Braunschweig vorhanden.</p>
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Peine und Braunschweig

Medizinische Versorgung	Vor Ort ist eine Arztpraxis vorhanden. Weitere Ärzte sowie Apotheken befinden sich in Lengede, ca. 3 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	Das nächste Krankenhaus befindet sich in Salzgitter-Lebenstedt, ca. 8 km entfernt. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind in Peine und Salzgitter verfügbar. Die nächstgelegenen Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig (ca. 23 km entfernt) und Hannover (ca. 63 km entfernt).
Arbeitsplätze	Eingeschränkt vor Ort, jedoch gute Erreichbarkeit größerer Wirtschaftsstandorte wie Braunschweig und Hannover mit vorhandenem Angebot
Kultur/Freizeit	Kulturangebote vor Ort beschränkt Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten, Vereine, Sportstätten, Museen, Theater, Kino sowie weitere Kulturangebote sind in den Städten Braunschweig und Hannover vorhanden.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Lengede vom 03.04.2025 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lengede (bekannt gemacht 12.1997) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung bemisst sich nach § 34. BauGB.

Ferner ist eine Satzung mit Begründung zur örtlichen Bauvorschrift „Woltwiesche – Alte Neubaugebiete“ vorhanden.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die örtliche Bauvorschrift eingehalten ist.

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

Gemäß den Schreiben der Gemeinde Lengede vom 03.04.2025 ist das Grundstück in Bezug auf Straßenaus- und Kanalbaukosten und erschließungskostenfrei.

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

Baulisten

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 15.01.2025 ist das Flurstück weder durch eine Baulast belastet noch begünstigt.

Wohnungs- und miet-

rechtliche Bindungen

Keine

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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 08.01.2025 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 09.01.2025 nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 14.01.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße 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, regelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Durch Zaunanlage und Hecken
Bodenbefestigung	Im Zufahrtsbereich gepflastert Im Gartenbereich Grünanlagen (verwildert) und unregelmäßig befestigte Steinbodenplatten
Anpflanzungen	Die Freiflächen sind überwiegend mit Wildbewuchs / Rasen sowie teilweise historischem Baumbestand bewachsen.
Einstellplätze	Vor der Garage ist im Zufahrtsbereich ein eingeschränkter Stellplatz vorhanden. Im öffentlichen Raum sind begrenzt kostenfreie Kfz-Stellplätze vorhanden.
Sonstiges	Abgängiger Holzschuppen im hinteren Bereich des Grundstückes vorhanden.

5. BAUBESCHREIBUNG

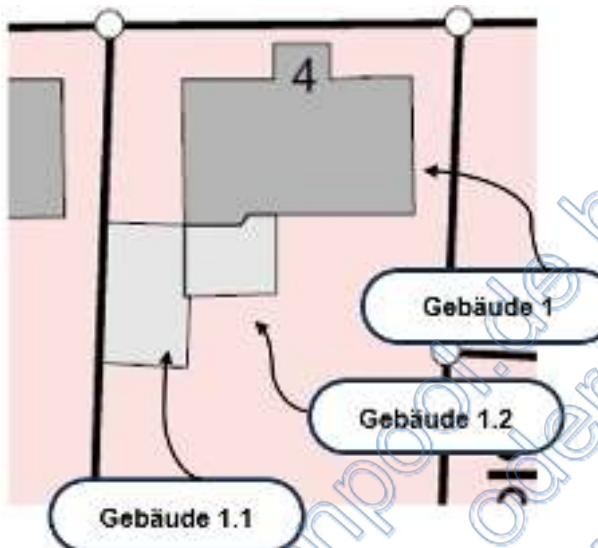
5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit folgenden Gebäuden / Gebäudeteilen (Nr.):

Geb. 1 Wohnhaus

Geb. 1.1 Garage

Geb. 1.2 Anbau (Nebengelass)



(Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich)

5.2. Baubeschreibung (Gebäude 1)

Objektart	Einfamilienhaus mit Garage und angebautem Nebengelass
Baujahr	Ca. 1938
Sanierung/ Modernisierung	1990er Jahre Sanierungsmaßnahmen an der Haustechnik und dem Innenausbau 2010er Teilerneuerung der Sanitärinstallation 2016 Gaszentralheizung

Kellergeschoß (KG):

Durchgang, Abstellraum, Heizungs-/ Technikraum,

Erdgeschoß (EG):

Flur, Eingangsbereich, zwei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoß (DG):

Flur, drei Zimmer, Bad

Spitzboden

Wohnfläche Rd. 120 m² - Siehe Anhang 3

Konstruktion

Keller	Massiv
Außenwände	Massiv
Fassade	Putzfassade, teilweise Mauerwerk
Innenwände	Massiv, teilweise Leichtbauwände
Decken	Über KG massiv, sonst Holzbalkendecke
Dach	Satteldach
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer
	Stahlaußentreppen vom Bad zum Dach des Anbaus

Ausstattung

Fußböden	PVC-Belag, teilweise Holzfußboden / Vinyl
	KG mit Rohfußboden
	Terrasse mit Holzbelag
Oberfläche Decke	Putz, teilweise Tapete / Holzpaneele
Oberfläche Innenwand	Putz, teilweise Tapeten
Türen	Holzfurniertüren, teilweise mit Glaseinsatz
Fenster	Doppelverglaste Kunststofffenster, teilweise Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, einfach, aus dem letzten Sanierungsjahr
Sanitärinstallation	EG (erneuert): <ul style="list-style-type: none">• Bad mit Waschbecken, Toilette und Dusche• Gäste-WC mit Toilette Jeweils Boden- und überwiegend Wandfliesen
	DG (aus den 1990er Jahren): <ul style="list-style-type: none">• Bad mit Waschbecken, Toilette und Badewanne mit PVC-Fußbodenbelag und teilweise Wandfliesen
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Leitungen über Putz
werthaltige Bauteile	zwei Gauben, Außentreppen

5.3. Weitere bauliche**Anlagen**

Nebengebäude 1.1 und 1.2 jeweils massiv errichtet mit Flachdach, Elektrik und ohne weitere Haustechnik, außer Garage mit teilgefliester Waschküche und Wasseranschluss

5.4. Energieausweis

Ausstellungsdatum: 19.07.2016

Energieverbrauch: 292,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Gebäude 1 bis 3 befinden sich in einem schlechten bzw. unterhaltungsbedürftigen Zustand. Geschätzt steht das Wohnhaus (Gebäude 1) ca. 3 Jahre leer. Der Grundriss ist sehr individuell.

Am Wohnhaus bestehen augenscheinlich Schäden an der Gebäudehülle (Dach und Fassade), dem Windfang sowie teilweise auch Risse im Inneren (u.a. im Treppenhaus). Im Dachgeschoss befindet sich eine Außentür vom Bad auf das Dach des eingeschossigen Hauses. Es ist die Montage einer Absturzsicherung (z.B. Geländer) erforderlich.

Darüber hinaus sind Feuchteschäden im Bereich des Kellers, des seitlichen Eingangs sowie der Nebengebäude ersichtlich.

Die Würdigungen der unzureichenden Bau- und Unterhaltungszustände erfolgen im Punkt 7.4. als objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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 **81.000 €**

6.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Vergleichswert **198.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Sachwert **180.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Das Ertragswertverfahren ist bei der Bewertung von Eigenheimen von der Natur der Sache her grundsätzlich geeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m^2 Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m^2 Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet. Zusätzlich wird der Sachwert ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

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

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

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

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **198.000 €** entspricht einem Wert von rd. **1.647 €/m² Wohnfläche**.

Die Grundstücksmarktdaten 2024 (Berichtszeitraum 2021 bis 2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen haben bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Modifiziertes Baujahr
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Standardstufe
- Gemeinde

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 2.174 €/m² Wfl. ausgewiesen.

Der Vergleichsfaktor liegt deutlich über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert, da im Ableitungsmodell des Gutachterausschusses die konjunkturelle Entwicklung seit dem Berichtszeitraum nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Eigene Recherchen (Kaufangebote):

Vergleichbare Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden seit dem II. Quartal 2023 im näheren Umkreis innerhalb einer Spanne von 1.447 €/m² Wfl. bis 1.939 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 1.751 €/m² Wfl., zum Kauf angeboten.

Weiter liegt der ermittelte Wert in der Spanne des IVD-Wohn-Preisspiegels 2024 für bezugsfreie freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt Peine und weist folgende Gesamtkaufpreise auf:

- einfacher Wohnwert 200.000 €
- mittlerer Wohnwert 250.000 €

Es ist, unter Berücksichtigung der bereits zuvor genannten Einflussfaktoren, davon auszugehen, dass der ermittelte marktgerechte Vergleichswert als bestätigt angesehen werden kann.

2. Bewertungsverfahren

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **180.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen der Grundstücksmarktdaten 2024 (Berichtszeitraum 04.05.2021 bis 20.10.2023) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine.

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

- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Lage im Kreis

wurde ein Marktanjässungsfaktor von 1,15 zum mittleren Berichtszeitpunkt von August 2022 ermittelt.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung seit dem Berichtszeitpunkt sowie im Modell des Gutachterausschusses nicht berücksichtigter Objektmerkmale wird ein Sachwertfaktor zwischen 1,05 und 1,10 als marktüblich angesehen. Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktors von 1,075 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$180.000 \text{ €} \cdot 1,075 = \mathbf{193.500 \text{ €}}$$

Der abgeleitete marktgerechte Sachwert bestätigt den ermittelten Vergleichswert.

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

Für die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Schäden werden marktgerechte Wertabschläge, welche nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen sind, vom Vergleichswert in Ansatz gebracht:

- a) Schäden an der Gebäudehülle (u.a. Dach und Fassade) sowie im Inneren (u.a. Feuchte, Risse)

psch. 15.000 €

- b) Notwendiger Unterhaltsbedarf (inkl. Absturzsicherung / Fensterumbau im Wohngebäude)

120 m² Wfl. x 200 €/m² Wfl. = 24.000 €

Es ergibt sich ein Verkehrswert von:

$$198.000 \text{ €} - 15.000 \text{ €} - 24.000 \text{ €} = 159.000 \text{ €}$$

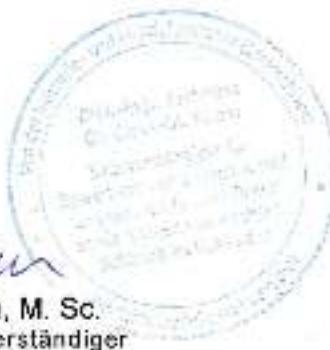
7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

159.000 €

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

D. Kalisch
Daniel Kalisch, M. Sc.
ü.b.u.v. Sachverständiger



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
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	702		702	
Bodenrichtwert in €/m ²	115			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungs-koeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Anangepasster BRW in €/m ²	115			
Bodenwertanteil rentierlich	80.730 €		80.730 €	81.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				81.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte:

115 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt.

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

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare freistehende Einfamilienhäuser vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte u.a. für den Landkreis Peine, eingeholt und ausgewertet.

Zur Abfrage wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- *Kaufzeitraum: ab 01.01.2023 bis aktuell*
- *Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser*
- *Wohnfläche: 120 m² (Spanne +/- 40 m² Wfl.)*
- *Baujahr: 1938 (Spanne +/- 35 Jahre)*
- *Bodenrichtwert 115 €/m² (Spanne +/- 55 €/m²)*
- *Lage in der Gemeinde Lengende, Ortsteil Woltwiesche (oder vergleichbar)*

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 20 Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden u.a. Kaufdatum, Objekt- und Lagedaten, Kaufpreis und Informationen zum Bodenrichtwert mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 16 Vergleichsobjekte eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet eingestuft.

Für die folgenden Merkmale wurden, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden, keine Anpassungen der Kauffälle vorgenommen.

- modifiziertes Baujahr
- Bodenrichtwert
- Anzahl von PKW-Stellplätzen

Für die folgenden Merkmale wurden, da sie als nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden bzw. Wertabweichungen hervorgehen, Anpassungen der Kauffälle vorgenommen.

- Grundstücksfläche
- Gemeine
- Standardstufe Gebäude
- Wohnfläche

Diese Anpassungen dieser Merkmale wurde in Anlehnung an die in den Grundstücksmarktdaten 2024 vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Ableitung für die Vergleichsfaktoren für das entsprechende Marksegment durchgeführt.

Weiterhin wurde eine konjunkturelle Anpassung an das aktuelle Marktniveau mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Preisentwicklung von Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) im gesamten Land Niedersachsen durchgeführt. Nach Eliminierung weiterer neun Kauffälle ergibt sich die folgende Tabelle welche die angepassten und verbliebenen Kauffälle aufzeigt:

Lfd.Nr.	1. Größe in m ²	2. Gemeinde	3. Standard- stufe	4. Wohnfläche in m ²	abs. Kaufpreis in €	Preis in €/m ² Wfl.	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ² Wfl.
1	650	Ilseburg	2	140	260.000	1.857	1.453
6	920	Ilseburg	2	125	210.000	1.680	1.592
8	660	Lengede	2,7	99	160.000	1.616	1.881
9	1.200	Ilseburg	2	144	215.000	1.493	1.415
10	670	Ilseburg	2,5	145	255.000	1.759	1.649
12	830	Ilseburg	2	84	127.000	1.512	1.776
19	700	Ilseburg	2	130	275.000	2.115	1.764

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 1.487 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 1.807 €/m² Wfl. (jeweils gerundet).

Es ergibt sich somit ein mittlerer Wert (gerundet) für das freistehende Einfamilienhaus i.H.v. 1.647 €/m² Wfl..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 120 m² Wfl. x 1.647 €/m² Wfl. = 197.640 €, rd. **198.000 €**

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

Gebäude	1	1.1	1.2	Zwischensumme
Nutzungsart	EFH	Garage	Anbau (Nebengelass)	
Baujahr	1938	1938	1938	
Umbau / Erweiterung	1990	-	-	
Übliche GND in Jahren	70	70	40	
RND in Jahren	20	20	20	
Alter in Jahren	87	87	87	
Fiktives Alter in Jahren	50	50	20	
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	202	33	16	251
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	780	245	150	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	3%	0%	0%	
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0	1,0	
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,840	1,840	1,840	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	298.608	14.876	4.416	317.900
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,286	0,286	0,500	
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	85.402 €	4.255 €	2.208 €	91.865 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)				4.593 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag				96.458 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)			81.000 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				177.458 €
Vorläufiger Sachwert gerundet				180.000 €

Erläuterung:

 RND = Restnutzungsdauer
 HK = Herstellungskosten

 GND = Gesamtnutzungsdauer
 BNK = Baunebenkosten

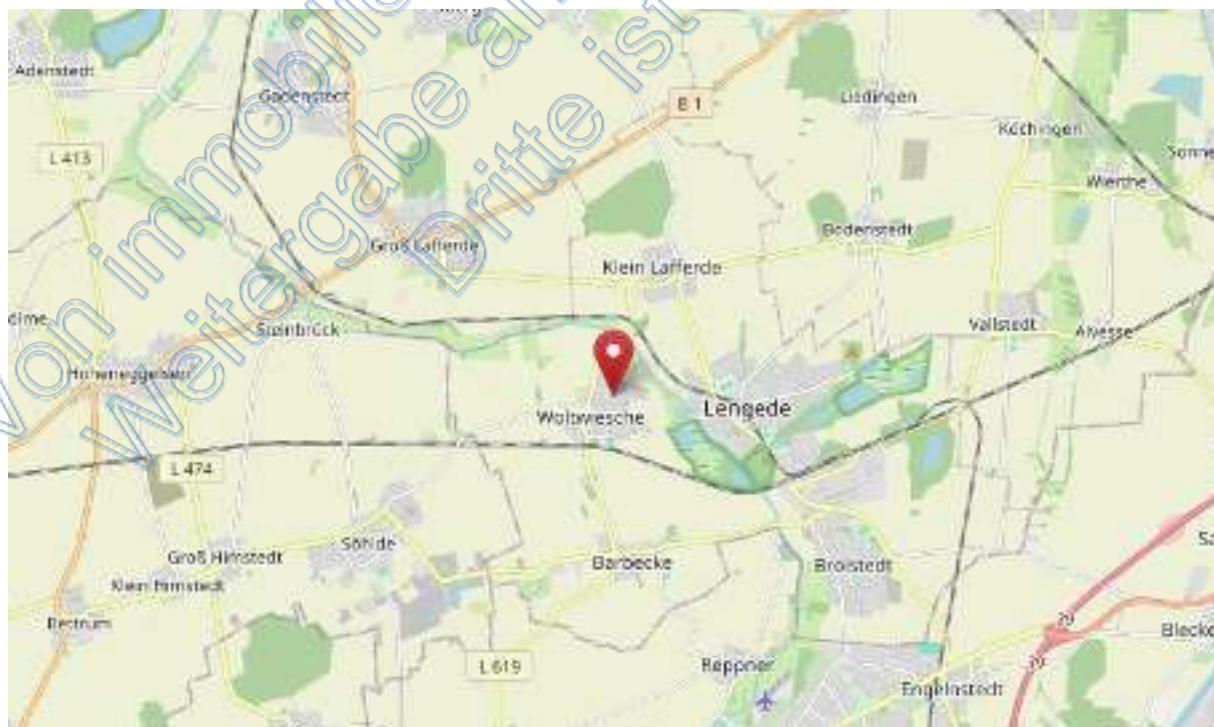
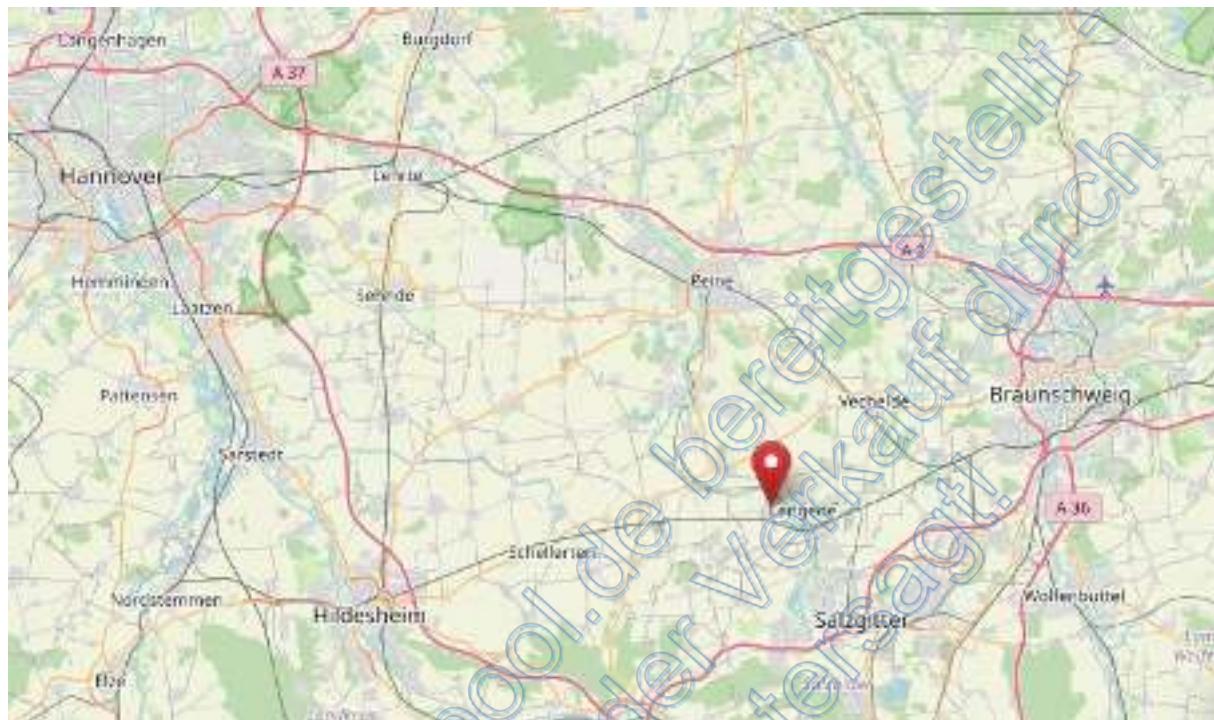
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

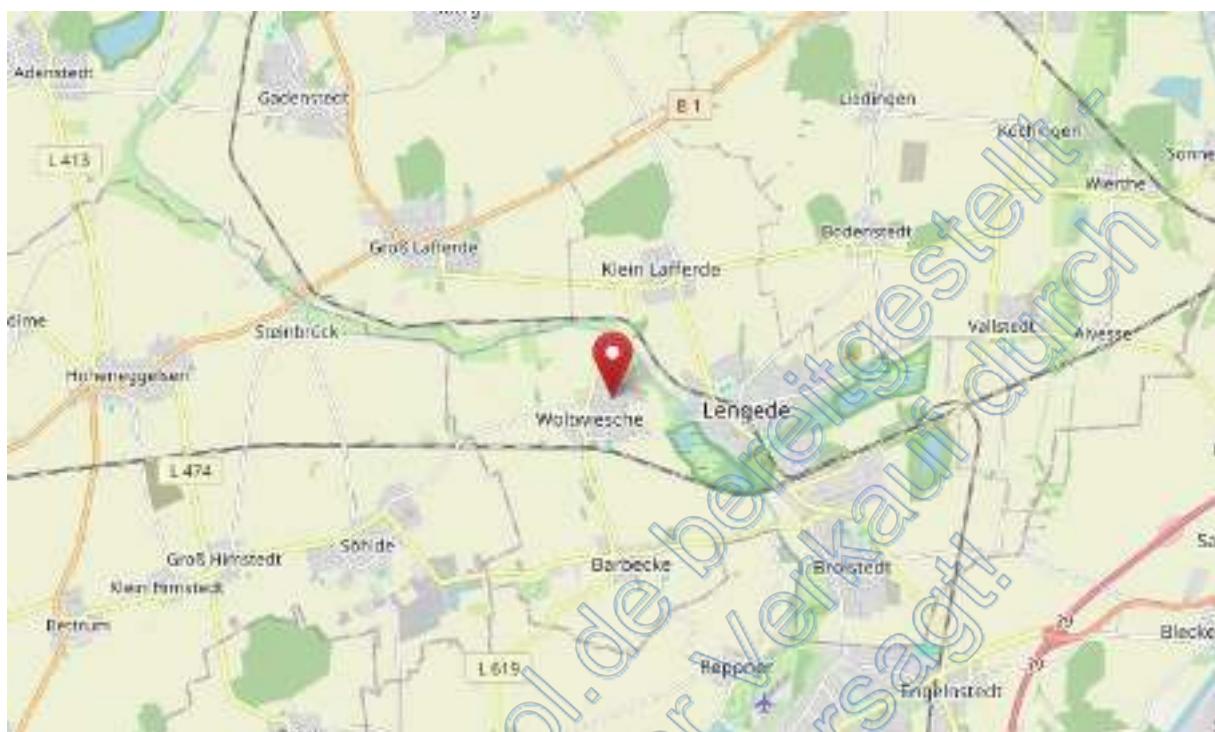
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

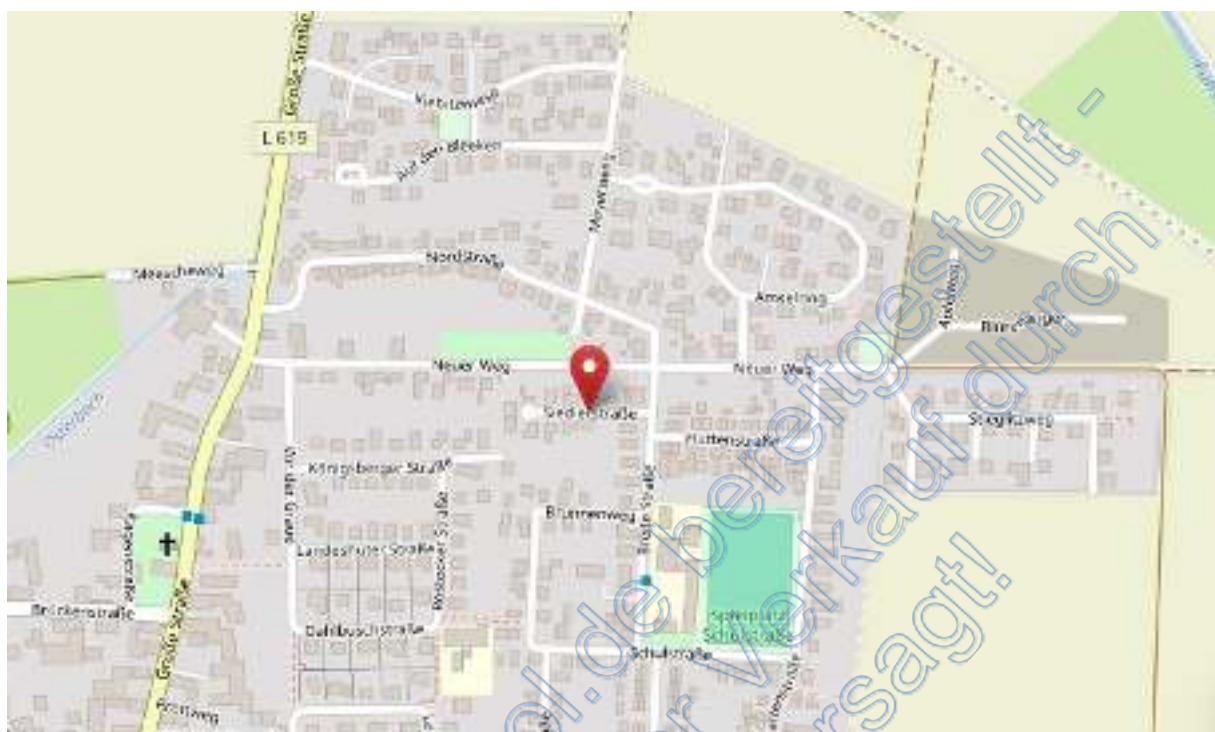
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

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

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

Anhang 3



A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Breite in m B	Länge in m L	Faktor F	BGF Summe in m ²
Gebäude 1				
Kellergeschoss		in Nebenrechnung ermittelt und rund		33,00
Erdgeschoss	11,55	6,91	1,00	79,81
Erdgeschoss	2,56	3,74	1,00	9,57
Dachgeschoss	11,55	6,91	1,00	79,81
				202,19
Gebäude 1.1				
Garage		in Nebenrechnung ermittelt und rund		33,00
Gebäude 1.2				
Anbau		in Nebenrechnung ermittelt und rund		16,00
Summe Brutto-Grundfläche				251,19
Summe gerundet				251

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte mit Hilfe eines Aufmaßes und wurde mittels Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus	
Erdgeschoss	
Flur	3,34
Windfang	7,74
Zimmer 1	14,29
Zimmer 2	21,57
Küche	11,10
Bad	6,39
WC	1,02
Terrasse	1,99
Zwischensumme	67,44
Dachgeschoss	
Flur	2,86
Zimmer 1	20,78
Zimmer 2	13,37
Zimmer 3	9,90
Bad	5,88
Zwischensumme	52,79
Summe	120,23
Summe gerundet	120

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage eines im Ortstermin erstellten Aufmaßes. Plausibilisiert wurde dies anhand des Verhältnisses zu der Geschossfläche.

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

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



EFH - Ansicht aus Nordosten



EFH und Garage - Ansicht aus Nordwesten



EFH und Anbau - Ansicht aus Süden



Straßenflucht - Ansicht aus Richtung Osten



Garten - Ansicht aus Nordwesten

Anbau / Garage - Ansicht aus Südwesten

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

Anhang 5



A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender 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 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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

Fachzeitschriften, Periodika

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