

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

W-24-078-1G-01

vom 15.12.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück
31241 Groß Ilsede, Weizenstraße 19



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 25/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. X 212.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstich- 12.12.2024
tag:

Beschreibung: Begonnener Rohbau eines Zweifamilienhauses

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	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	6
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	7
5. BAUBESCHREIBUNG	8
6. WERTERMITTLUNG	10

ANHÄNGE

Anhang 1	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 2	Ermittlung der Wohnfläche
Anhang 3	Außenaufnahmen
Anhang 4	Bauzeichnungen
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

Typoskript: sm/mh

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsverwaltungsvermerk

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 12.12.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 12.12.2024

1.7. Qualitätsstichtag 12.12.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

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

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine 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	Ilse (rd. 22.500 Einwohner)
Ortsteil	Groß Ilse (rd. 2.700 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet, das städtebaulich im Anschluss an die vorhandene Bebauung platziert wurde.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestellen im Ort. Ein Bahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung im Ort.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Ort.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Ort.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ort.
Kindergarten/Schulen	Kindergarten im Ort. Realschule, Gymnasium im Ort.

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 Ilsede vom 05.11.2024 ist der Bebauungsplan Nr. 89 *Groß Ilsede-Nord* mit folgenden Festsetzungen vorhanden:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0,3
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1
- Baugrenzen
- Offene Bauweise

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

Gemäß Schreiben der Gemeinde Ilsede vom 05.11.2024 und des Wasserverbandes Peine vom 29.10.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 30.10.2024 ist das Flurstück weder durch eine Baulast belastet noch begünstigt.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Keine, das Objekt befindet sich im Rohbau.

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

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Landkreises Peine vom 04.11.2024 keine Belastung mit Altlasten vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 29.10.2024 ist kein bauordnungsbehördliches Verfahren anhängig.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität.

Ein Gasanschluss, ein Telefonanschluss, Anschluss an das Kabelfernsehen und Glasfaser sind möglich. Dabei entstehen Anschlussgebühren.

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse sind geregelt.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben.

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Noch nicht erstellt.

Bodenbefestigung Außenanlagen noch nicht erstellt.

Anpflanzungen Noch nicht vorhanden.

Einstellplätze Noch nicht vorhanden.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Rohbau befindlichem Zweifamilienhaus bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Zweifamilienhaus als Doppelhaus
Baujahr	/
Bauzustand	Das Gebäude ist begonnen worden zu bauen. Es sind die Außenwände und die Dachdeckung angebracht. Es fehlen die Fenster, die Türen, Innen- und Außenputz und sämtliche Installationen. Die Fensterlaibungen sind in dem begonnenen Mauerwerk noch nicht abschließend angelegt.
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Siehe Auszüge aus der Bauakte (Anhang 4)
Wohnfläche	rd. 248 m ² gemäß Ermittlung in Anhang 2
Konstruktion	
Keller	Ohne
Außenwände	Porotonmauerwerk
Fassade	Unvollendet
Innenwände	Unvollendet
Decken	Massivdecken
Dach	Holzkonstruktion mit Satteldach mit Betondachsteinen
Treppen	Noch nicht eingebaut
Ausstattung	
Fußböden	StB-Bodenplatte

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation Nicht installiert

Sanitärinstallation Nicht installiert

Heizungsinstallation Nicht installiert

Besondere Bauteile /**5.3. Weitere bauliche Anlagen** Keine**5.4. Energieausweis** Nicht vorgelegt.**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Haus befindet sich noch im Bauzustand.
Der Baufortschritt ist in der in Anhang 3 abgelegten Fotodokumentation zu sehen.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert des nicht fertiggestellten Gebäudes beträgt

731 m² Fläche x 115,- €/m² Bodenrichtwert = 86.065 € **rd. 86.000 €**

Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte

115 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2024

6.2. Zeitwert

Der Zeitwert des nicht fertiggestellten Gebäudes beträgt

248 m² Wohnfläche x 600,- € **148.800 €**

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

86.000 € Bodenwert + 148.800 € Zeitwert = 234.800 €, rd. 235.000 €

235.000 € - 10 % Marktabschlag = 211.500 €, rd. 212.000 €

212.000 €

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

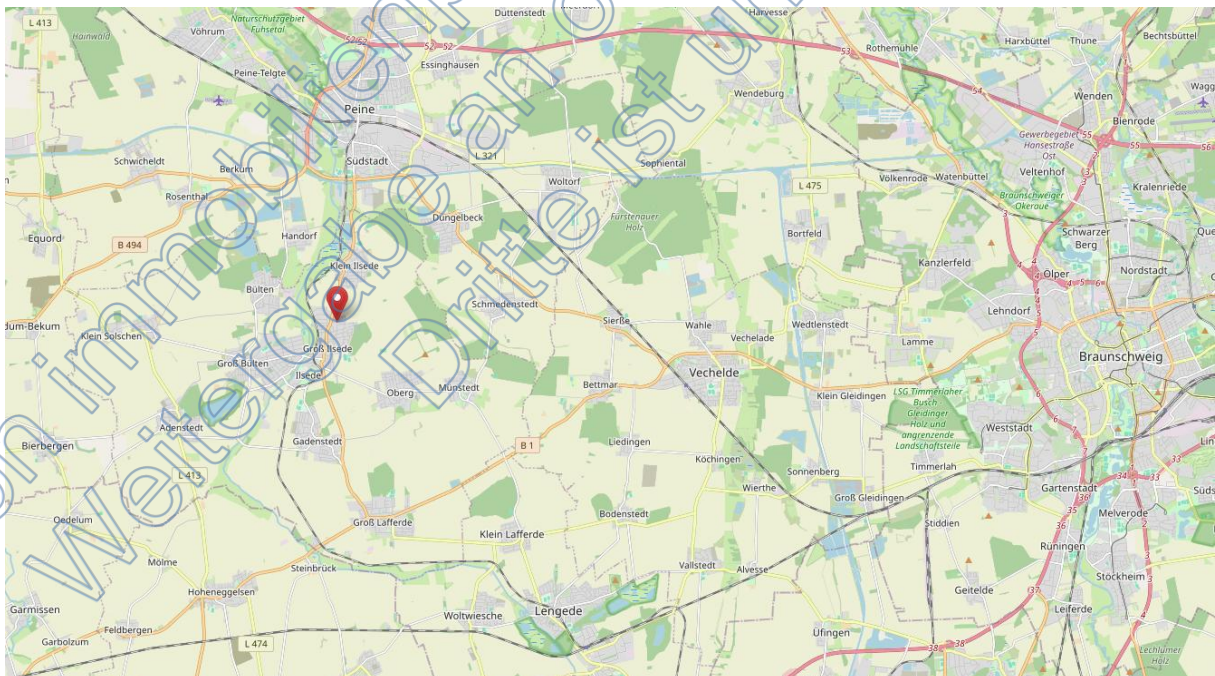
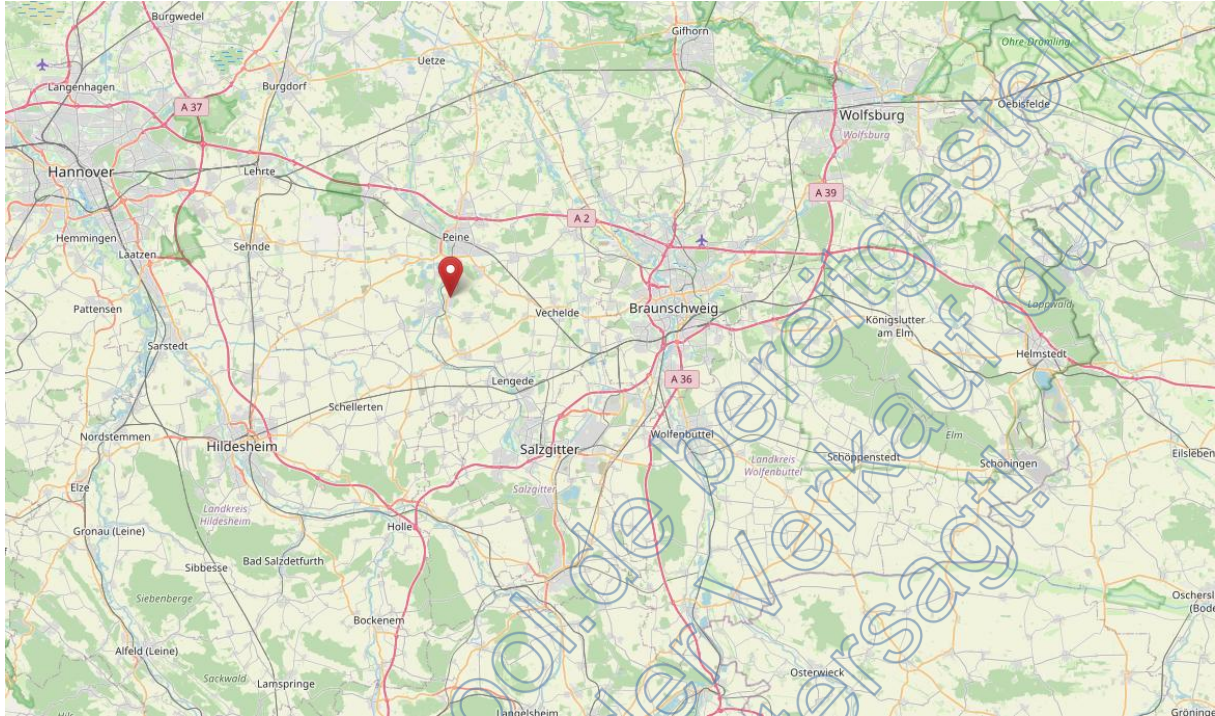


Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

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

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

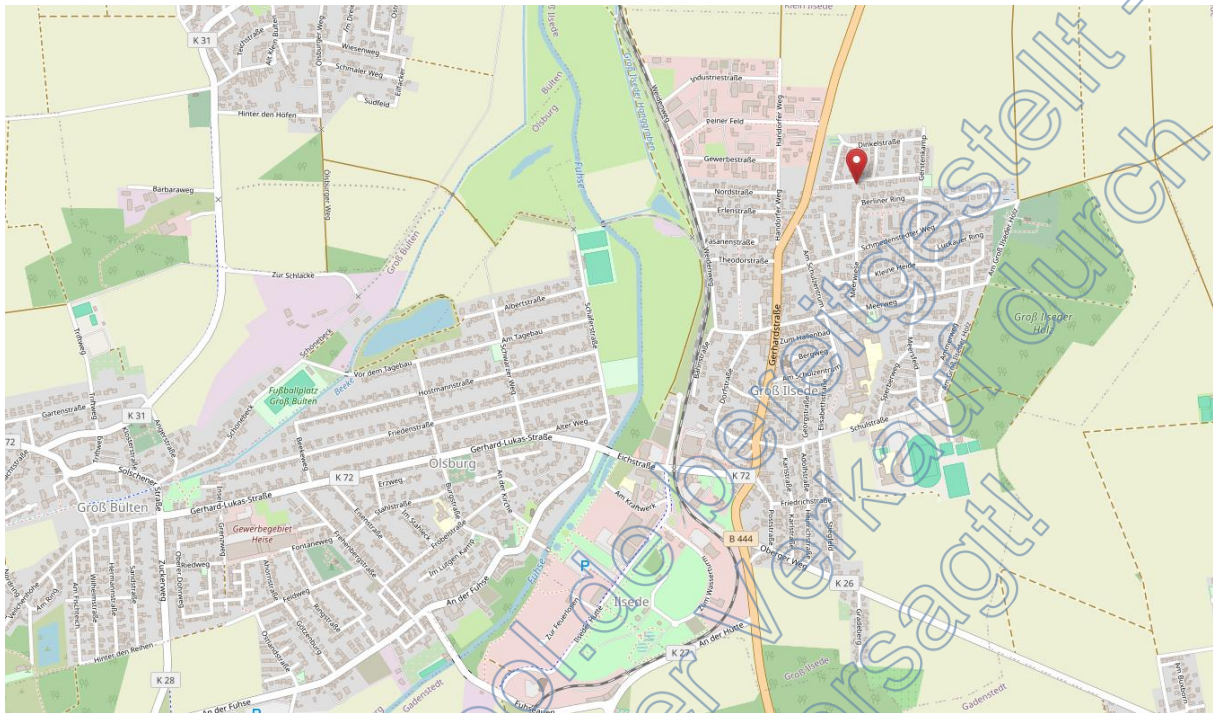
A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



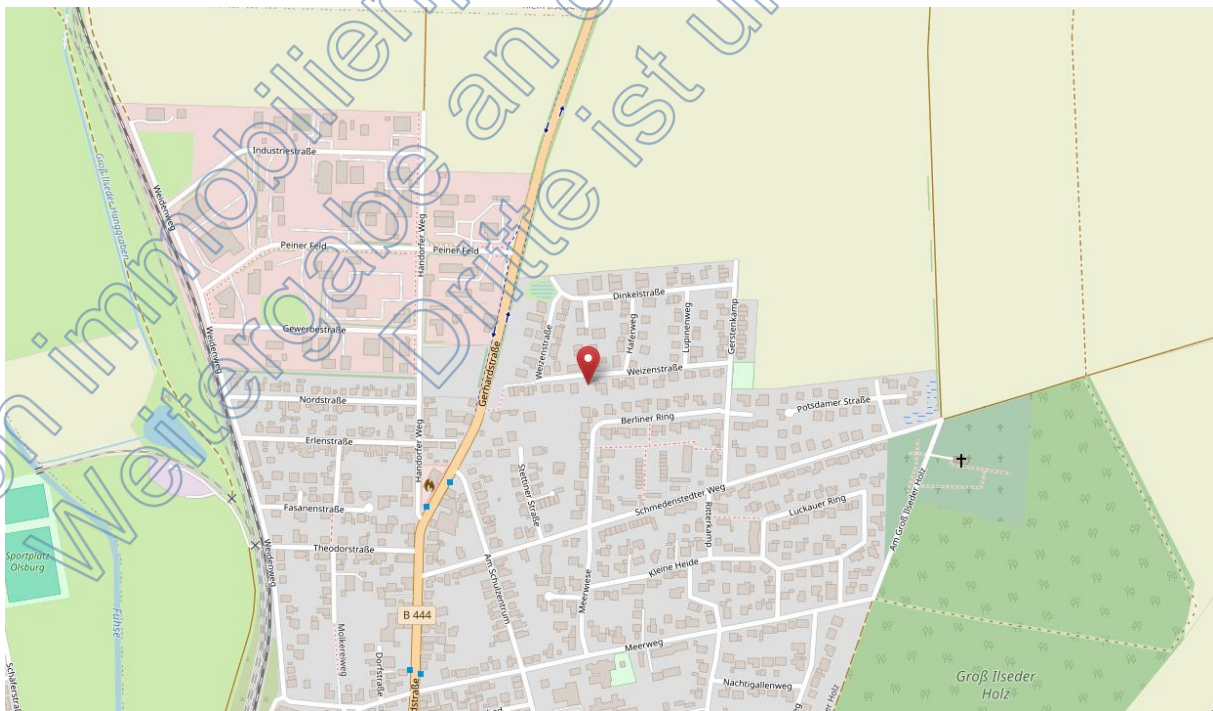
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.2 Kartenmaterial (Meso)



A 1.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstabgetreu)

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

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

A 2 Ermittlung der Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche anhand vorliegender Planungsunterlagen						
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m ² linke Haushälfte	Wohnfläche in m ² rechte Haushälfte
Erdgeschoss						
Flur					13,22	13,22
WC					2,54	2,54
Haustechnik					7,15	7,15
Wohnen / Essen					42,86	42,86
Dachgeschoss						
Flur					7,81	7,81
Abstellraum					1,96	1,96
Bad					7,58	7,58
Kind I					13,01	13,01
Kind II					13,20	13,19
Schlafen					14,94	14,94
Summe					124,27	124,26
Summe gerundet					124	124
Summe gerundet gesamtes Zweifamilienhaus					248	

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand vorliegender Bauzeichnungen aus dem Bauaktenarchiv des Landkreises Peine.

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

A 3 Außenaufnahmen



Foto Nr. 1
Straßensicht



Foto Nr. 2
Seitenansicht



Foto Nr. 3
Seitenansicht



Foto Nr. 4
Seitenansicht



Foto Nr. 5
Geplantes Wohnzimmer



Foto Nr. 6
Straßenansicht



Foto Nr. 7
Seitenansicht

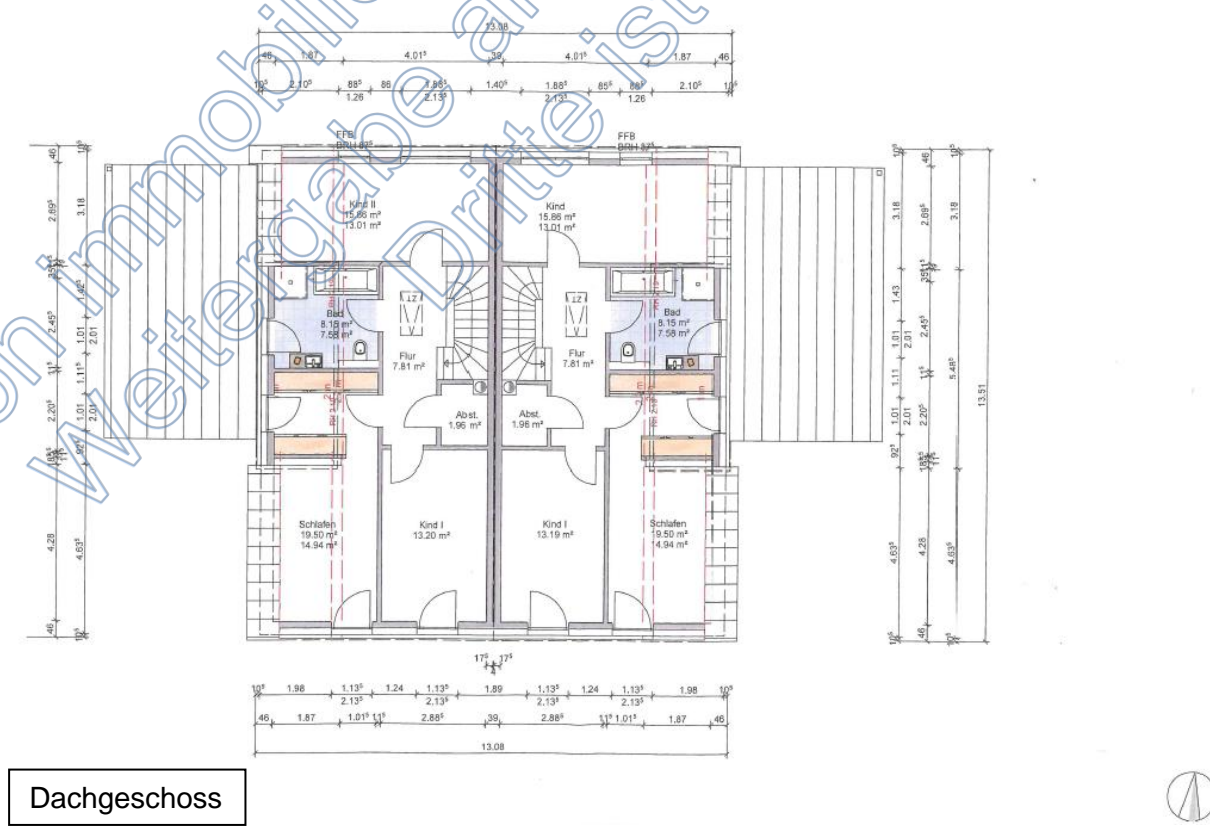
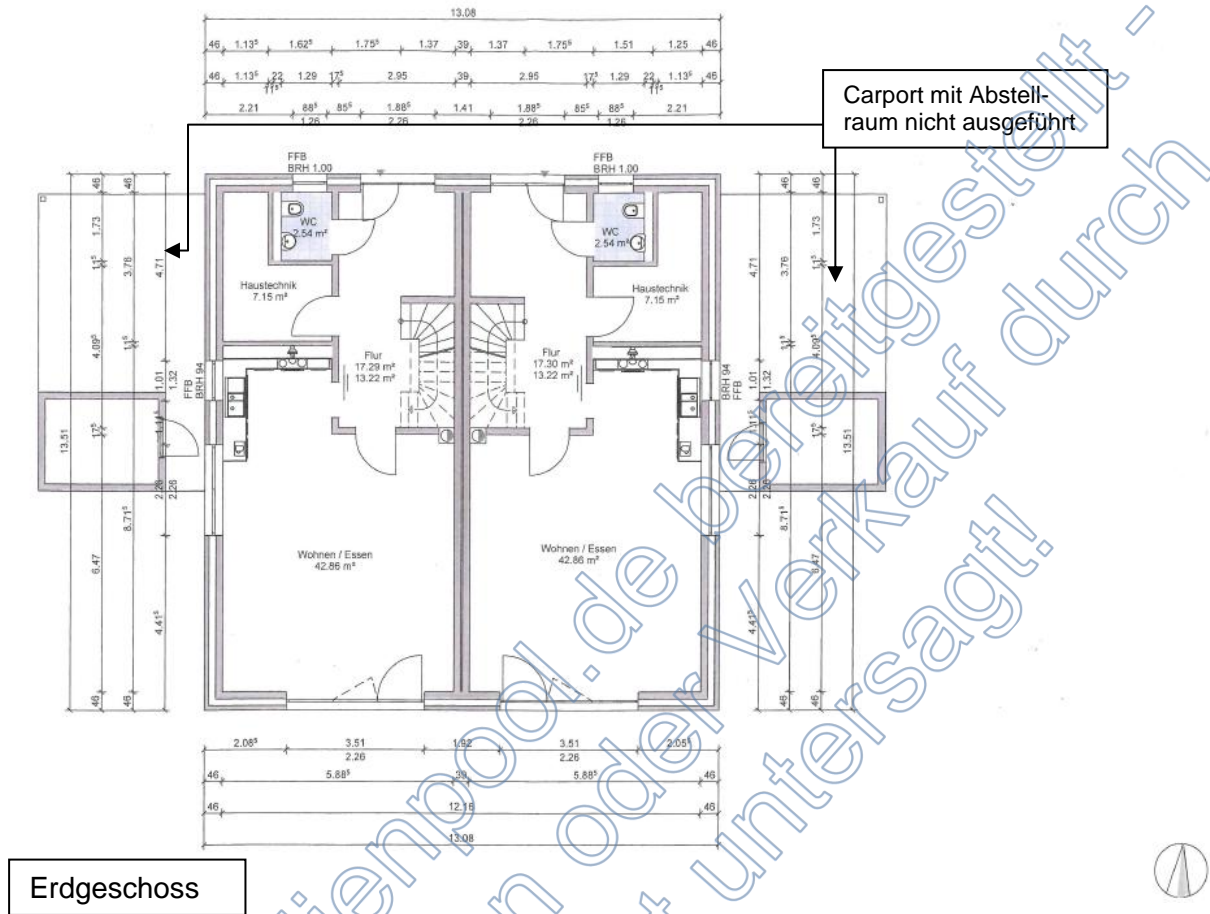


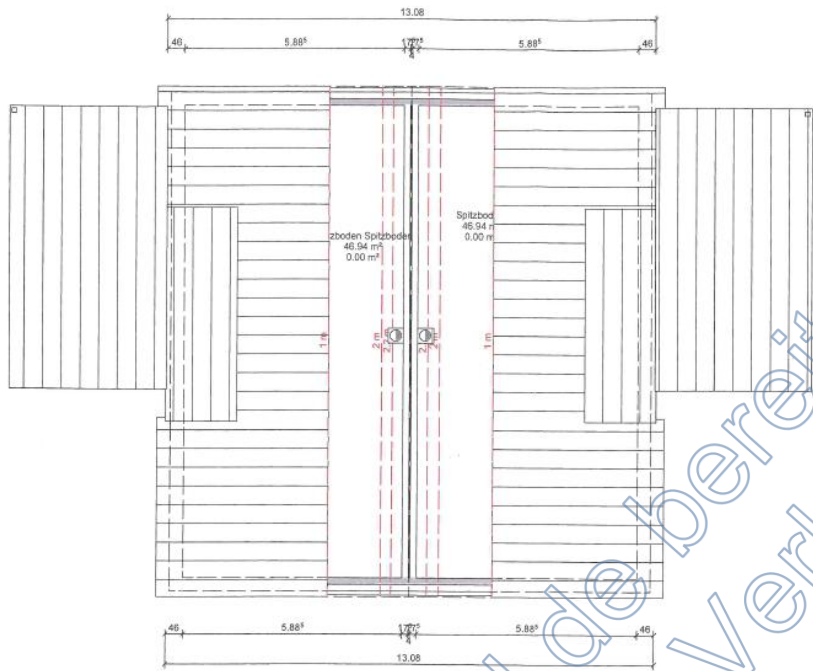
Foto Nr. 8
Umgebungsbebauung

Foto Nr. 9
Straßenansicht

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

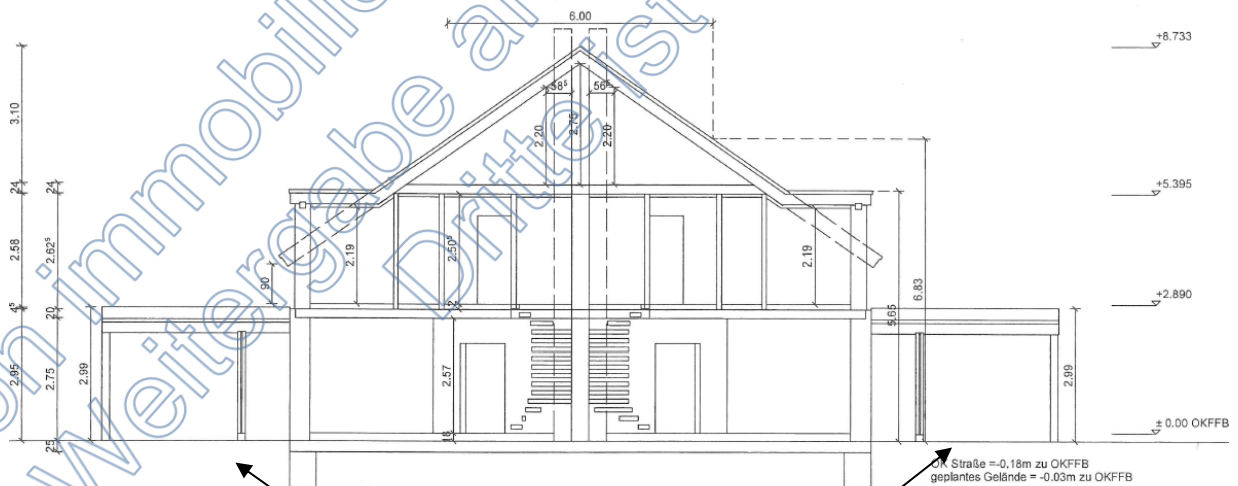
A 4 Bauezeichnungen





Spitzboden

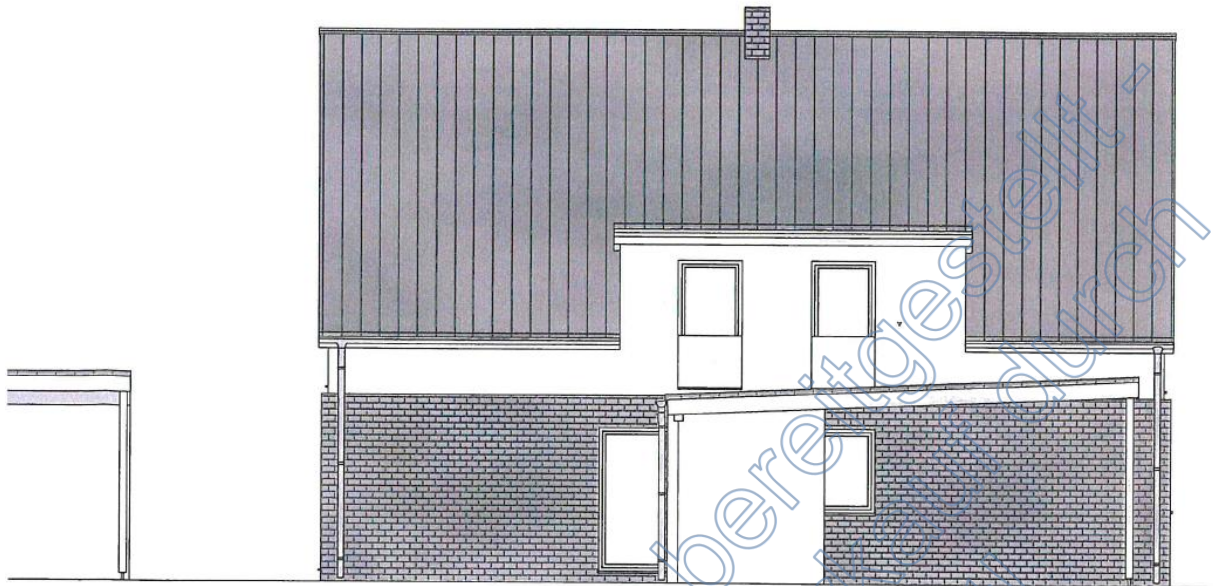
Dachkonstruktion lt. Statik
Dachneigung: 35,0°



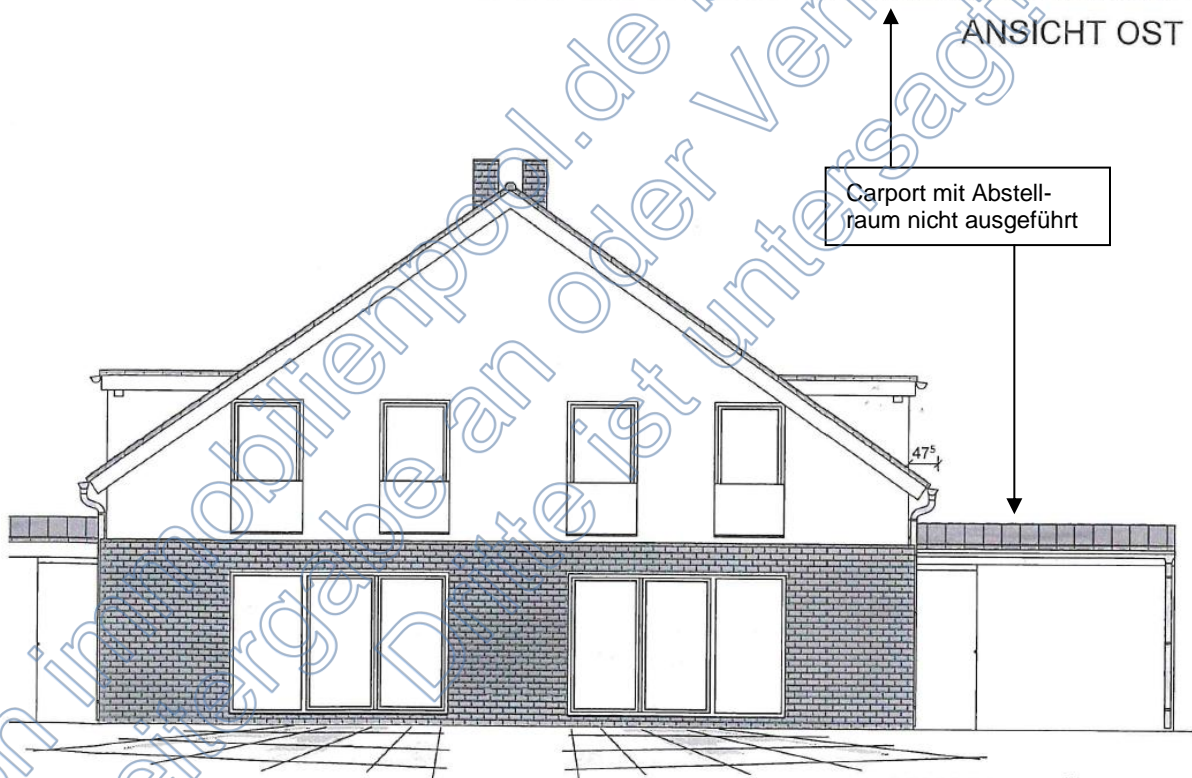
Bodenplatte C 25/30 d=25cm
Filterschicht 0/60 d=10cm

Schnitt

Carport mit Abstellraum nicht ausgeführt



ANSICHT OST



Carport mit Abstellraum nicht ausgeführt

ANSICHT SÜD

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

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 Werteeinfluss 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 Werteeinfluss 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
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Fachzeitschriften, Periodika

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