



## **Kurzzusammenfassung Gutachten**

**3 K 11 / 22**

Objekt : 3 K 11 / 22 Amtsgericht Schönebeck  
39221 Großmühlingen, Breiter Weg 4  
Grundstücksgröße : 1035m<sup>2</sup>  
Bebauung : Wohnhaus / ZFH Nebengelass

---

### **Grundbuchdaten :**

Grundbuchamt : Schönebeck  
Grundbuch von : Großmühlingen Blatt 1290  
Gemarkung : Großmühlingen  
Flur : 1  
Flurstück : 319  
Größe : 1035m<sup>2</sup>

Bewertungstichtag : 23.02.2023  
Betreibender Gläubiger : Sparda Bank Berlin

---

Wohnlage / Ortslage zentral / ländlich

Hier als Zweifamilienhaus in Eigennutzung  
und div. Nebengelass  
u.a. Carportanlage

Wohnfläche ca. 210m<sup>2</sup> Kellergeschoss = Teilunterkellerung  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss

Gebäude saniert, guter Zustand

Mittlere bis gute Ausstattung / Wohnwert

Keine Einbauküchen

Keine Zubehörbewertung

Bodenwertniveau : 20,00 € ( Mischgebiet )

---

**Verkehrswert / Marktwert ( market value ) :**

**305000,00 €**

---

---

## 0. 1. Inhaltsverzeichnis

### A Kurzzusammenfassung / Deckblatt Gutachten

B Besondere Hinweise / Info Amtsgericht Verfahren 3 K 11 / 22

<b>Blatt 2</b>	0. 1.	Inhaltsverzeichnis
<b>Blatt 3</b>	1. 0.	Allgemeiner Teil - Ausfertigung
	1. 1.	Verkehrswertermittlung - Objektdaten
<b>Blatt 4</b>	1. 2.	Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur
<b>Blatt 5</b>	1. 3.	Vorhandene Bebauung
	1. 4.	Privatrechtliche Situation - Belastungen im GB
	1. 5.	Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen
<b>Blatt 6</b>	2. 0.	Grund und Bodenbeschreibung
	2. 1.	Öffentlich rechtliche Situation
<b>Blatt 7 / 9</b>	3. 0.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
	3. 1.	Ausführung / Ausstattung
		Einschließlich allge. und objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere Baumängel / Bauschäden
<b>Blatt 10</b>		Kesselhaus / Werkstatt / Überdachung
<b>Blatt 11</b>		Werkstatt / Stallgebäude
<b>Blatt 12</b>		Garage
<b>Blatt 13</b>		Carport
<b>Blatt 14</b>	3. 2.	Außenanlagen
	3. 3.	Besondere Bauteile
<b>Blatt 15</b>		Abschließende Bemerkungen
<b>Blatt 16</b>	4. 0.	Ermittlung Verkehrswert ( § 6 ImmoWert V21 )
	4. 1.	Bodenwertermittlung ( § 13- 17 ImmoWert V21 )
	4. 2.	Vergleichswertverfahren ( § 24- 26 ImmoWert V21 )
<b>Blatt 17 / 18</b>	4. 3.	Ertragswertverfahren ( § 28 - 34 ImmoWertV21 )
	4. 3. 1.	Miet und Pachtverhältnisse
	4. 3. 2.	Der Liegenschaftszins ( § 33 )
	4. 3. 3	Begründung des Ertragswertes
<b>Blatt 19</b>	4. 4.	Wertminderung wegen Alters ( alterswertrelevant )
<b>Blatt 20</b>	4. 5.	Wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche - BGF
	4. 6.	Wohn und Nutzfläche
<b>Blatt 21</b>	4. 7.	Sachwertberechnung ( § 35- 39 Immo Wert V21 )
<b>Blatt 22 / 23</b>	4. 7. 1.	Begründung des Sachwertes
	5. 0.	Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert incl. Eingrenzung des Ermessensspielraumes mit Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
<b>Anlage</b>		Farbfotokopien Objekt Flurstückskarte Ausschnitt Luftbild Baupläne keine Baulastenbescheid

Der Ortstermin / Bewertungsstichtag war am 23.02.2023.

Gebäudeversicherung  
Offene Lasten

unbekannt  
keine

Wohnrechte  
Mietvertrag

keine  
keiner  
Die Eltern Uwe und Regina Ahrendt wohnen gratis  
im DG  
zahlen anteilig Betriebskosten.

Nicht eingetragene Rechte  
Aber

keine,  
Garage komplette Nutzung, obwohl ca. 3 / 4 auf  
Bewertungsgrundstück  
durch Steffen Dohmina  
Schloßstr. 12 39221 Großmühlingen  
Flst. 437 / 312  
unterhält und nutzt Garage, die sich augenscheinlich  
optisch zu Grundstück Schloßstr. 12 gehört.  
Diesen Zustand gab es lt. Eigentümer so schon  
immer. Keinerlei Geldzahlungen.  
Ausdrückliche Rückfrage beim Schuldner.

## **1. 0. Allgemeiner Teil - Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten enthält 23 Blätter und eine Anlage.  
Es wurde in je 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **1. 1. Verkehrswertermittlung - Objektdaten**

für das bebaute Grundstück in 39221 Bördeland OT Großmühlingen, Breiter Weg 4

<b>Grundbuchamt :</b>	Schönebeck	
<b>Grundbuch von :</b>	Großmühlingen	Blatt 1290
<b>Gemarkung :</b>	Großmühlingen	
<b>Flur:</b>	1	
<b>Flurstück:</b>	319	
	Gebäude und Freifläche	
	Breiter Weg 4	

Größe : 1035m<sup>2</sup>

**Eingetragene Eigentümer GB :**     **2a**   **Jacqueline Ahrendt**  
  **2b**   **Steffen Ahrendt**

Einheitswert : nicht mitgeteilt

**Zum Wertermittlungstichtag :**     23. 02. 2023

## 1. 2. Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur, Unterlagen

**Auftraggeber :** Amtsgericht Schönebeck

**Grund der Wertermittlung :** Beschluss Zwangsversteigerung 3K 11 / 22  
Sparda Bank Berlin Betreibender  
gegen  
s. Grundbuch Schuldner

**Auftragnehmer :** Sachverständigenbüro Peter Rauschenbach  
Wüstrich 98 04668 Grimma  
Tel. 0342382 / 41026 0170 / 3802599  
Geprüfter Immobilienfachwirt ( IHK )  
Freier Sachverständiger  
Zertifizierter Sachverständiger ISO / IEC EN 17024  
( vormals EN DIN 45013 )  
Rezert 2017  
Registriernummer : AT 110302 -1009 D  
durch  
Zertifizierende Stelle : EURAS - Cert

**Bewertung :** Bodenwertermittlung / Sachwertermittlung  
Ertragswertermittlung

**Literatur :** Baugesetzbuch, Wert R 76 / 96; Wert R 02;  
Wert R 06, Wert V 88 - aktuell Immo Wert V  
DIN 277 von 1950 / Sachwertrichtlinie neu  
" Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten "  
nach Rössler, Langner, Kleiber, Simon  
Kleiber, Simon, Weyers " Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken "  
Klaus Gablenz „ Rechte und Belastungen „  
Ross - Brachmann " Ermittlung des Bauwertes von  
Gebäuden  
und des Verkehrswertes von Grundstücken"  
Rolf Brachmann " Bauwert von Industriebauten... "  
Sprengnetter " Handbuch zur Ermittlung von  
Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen  
Band I - VIII  
Beck'sche Textausgaben Miet - ,Wohn -und  
Wohnungsbaurecht  
Immo Wert V 21

### **1. 3. Vorhandene Bebauung :**

Wohnhaus / ZFH + Nebengebäude Heizen / Werkstatt / Überdachung  
Werkstatt / Stallung  
Garage  
Carport

### **1. 4. Privatrechtliche Situation - Belastungen im Grundbuch :**

Grundbuch von Großmühlingen Blatt 1290 ( Ausdruck vom 26.09.2022 )

**Zweite Abteilung :** Zwangsversteigerung ist angeordnet..

**Dritte Abteilung :** siehe Grundbuch

**Wertung Belastungen:** keine

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass Rechte in der Abteilung II und / oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

### **1. 5. Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen**

Ortstermin : Donnerstag, den 23.02.2023, ab 11,00 Uhr

Teilnehmer : Herr Ahrendt  
Rauschenbach Peter

Keine Teilnahme : Gläubigerbank

Der örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken.

Die Wertermittlung wurde ordnungsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

## 2. 0. Grund und Bodenbeschreibung

**Lagebeurteilung :** zur Gemeinde Bördeland im Salzlandkreis  
Ortsteil Großmühlingen,  
Einkaufsgelegenheiten und Gastronomie im Ort  
Bördeland hat ca. 7529 Einwohner mit 7 Ortsteilen auf 92,39qkm  
( eingemeindet 2007 ) 83 pro qkm / Großmühlingen hat 920 Einwohner auf einer  
Fläche von 12,75qkm 8000 Einwohner 2011 rückläufige Einwohnerzahl  
( Großmühlingen 1059 EW )  
**Gemeindeverwaltung :** Gemeinde Bördeland  
Magdeburger Str. 3 39221 Bördeland  
Entfernung nach Schönebeck ca. 7 km, A 14 Anschluss Schönebeck 8km  
Kreisstraße K 1292 und 1298, L 65  
**Nahverkehrsmittel :** Busanbindung / Bahnhof  
( Hauptstrecke Magdeburg / Erfurt  
Bahnhof in Eggersdorf )  
**Straße / Zustand :** ausgebauter Ort / Anlieger / Kreisstraße  
**Höhenlage zur Straße :** normal  
**Topographische Grundstückslage :** eben  
**Zuweg :** direkt über asphaltierte Straße  
Fußweg, Straßenbeleuchtung  
Parken u. a. am Bewertungsgrundstück  
**Medien :** Strom / Kraftstrom , Wasser, Gas, Abwasser  
**Erschließungsbeiträge :** erschlossen / z. Z. entfällt  
**Nachbarbebauung :** Wohnbebauung ( EFH / ZFH ) / mit ggf. Gewerbe  
und Gärten, Grünanlage  
Schule, Kirche  
**Grenzverhältnisse :** geregelt / Grenzbebauung ZFH  
Amtliche Flurkarte vom 10.01.2023 gibt  
Hauptgebäudebestand vollständig wieder.  
**Grundstückszuschnitt :** regelmäßig Dreieck - siehe Flurkarte  
**Durchschnittliche Breite:** ca. 60m Straße ca. 1035m<sup>2</sup>  
**Mittlere Tiefe:** ca. 30m  
**Baugrund, Grundwasser :** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
( soweit augenscheinl. ersichtlich ) keine Grundwasserschäden  
**wertbeeinflussende Umstände :** kein Sanierungsgebiet / keine  
**vorhandene Nutzung :** Wohnen /  
**Immissionen :** geringer Verkehrslärm vorhanden  
keine auffälligen Staubentwicklungen  
und Gerüche  
Stellt aber keine zusätzliche Wertminderung dar.

## 2. 1. Öffentlich rechtliche Situation

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte :** Sonstige nicht eingetragene Lasten und ( z.B. begünstigende ) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Baulasten / Überbauungen :** Baulastenverzeichnis s. Anlage  
Keine Eintragungen  
Besondere Hinweise Garage ( Grenz und Überbau )

**Altlasten :** Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der vorliegenden Wertermittlung ausgeschlossen.

**Denkmalschutz :** keiner

**Baurecht :** Mischgebiet  
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ( building description )



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 1035m<sup>2</sup> in einer Ortslage / Mischgebiet zentral von Bördeland OT Großmühlingen Breiter Weg 4 / Eckbereich Am Anger.

Auf den Bewertungsobjekt sind 4 Gebäude + Carport vorhanden.

Neben dem Wohngebäude sind das am ZFH Heizhaus mit Werkstatt und Überdachung  
Werkstatt / Stall mit Futterboden  
Carportanlage

Und Garage.

Die Garage als überbautes Gebäude zum Grundstück 437 / 312 in Richtung Schloßstrasse. Überbauungen ( Grenzbebauung ) sind i.d.R. das versehentliche ( auch unbemerkte Bauen ) über die Grundstücksgrenze. Eine Überbaurente ist selten zumindest bei geringen Bodenwerten. Die Rente würde nur wenige Euro p.a. betragen. Hier ist aber auf eine Besonderheit hinzuweisen. Das Garagengebäude wird ausdrücklich vom Nachbarn Schloßstr. 12 genutzt und bewirtschaftet - s. Arbeitsfoto. Auch gestaltet vom Nachbarn. Nach Auskunft Eigentümer ist das schon immer so gewesen ( Vorgänger ) und akzeptiert ( derweil keine Streitigkeiten ).

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes Zweifamilienhaus aus Erdgeschoss und Obergeschoss.



Baujahr nicht bekannt - keine Pläne vorhanden, Baujahr 1900 oder gar eher, da Wände aus Lehm. Dies wurden aber lt. Eigentümer - Innenwände - entfernt um größere Räume zu erhalten. Haus wurde ab ca. 2008 nahezu komplett saniert bzw. modernisiert, auch mit Eigenleistung; so Fenster, Fassade - Vorhangfassade, kein Dämmputz, Türen, Heizung, Elektrik, Bad / WC Oberböden.

Das Wohngebäude und Grundstück macht einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Es ist eine mittlere bis gute Ausstattung / Wohnwert vorhanden.

In der Wohnung DG wohnen die Eltern des Schuldners, haben aber keinen Mietvertrag. Wechselwirkungen zum Wohnraum EG bestehen, Kinderzimmer im DG.

Jeder Kauf / Bietinteressent sollte unabhängig vom Wertgutachten das Bewertungsgrundstück in Augenschein nehmen. Dazu gehört auch immer die Lage.

### **3. 1. Ausführung und Ausstattung : Wohnhaus ( ZFH )**

<b>Anzahl der Geschosse :</b>	Erdgeschoss Dachgeschoss ( Spitzboden )
<b>Unterkellerung :</b>	ja = Kellergeschoss ca. 1 / 3 ( Tauchpumpe )
<b>Fundamente :</b>	Streifenfundamente / Bruchstein
<b>Außenwände/ Fassade :</b>	Massivbauweise - Ziegel / Bruchstein bis 650mm o. Vorhangfassade Dämmung 600 - 800mm i.d.R Fassadensystem Klinker, Sockel abgesetzt - Kunststoff / Esse, Dachgauben Kunstschiefer
<b>Innenwände :</b>	massiv / 115 - 175mm i. d. R. ( ggf. Trockenbau ) ( Innenwände aus tlw. Lehm wurden im Bereich EG zwecks Raumanpassung entfernt )
<b>Ansichten :</b>	Tapeten, Anstrich auf Putz , Fliesen, Holz ( DG Stützbalken / Holzverkleidung m. integ. Beleuchtung )
<b>Decken :</b>	Massivdecke / Holzbalkendecke
<b>Dach :</b>	Satteldach mit Dachgauben, Betondachsteine / Dachvorstand Keiner ( Dämmung = Warmdach ) Schornstein saniert ( Kunstschiefer )
<b>Treppe :</b>	vorhandene, schmale geschlossene Holztreppe gewandelt, Handlauf
<b>Fenster :</b>	Isolierverglasung Kunststoff ( mit Rollläden ) Wohndachfenster
<b>Außentüren :</b>	massiv Kunststoff ebenso Ausgang zum Hof bzw. Nebengelass Waschhaus u.a.
<b>Innentüren :</b>	furnierte Türen mit Zarge ( Lichtausschnitt ) i.d.R Glastür / Schiebtür
<b>Raumzuschnitt :</b>	moderner Raumzuschnitt

<b>Raumprogramm :</b>	2 WE Wohnung DG abgeschlossen EG Wohnen / Schlafen Flur, Küche, Bad / WC, Flur 2 Kinderzimmer 1 und 2 DG Wohnen, Kind, Schlafen Bad / WC, Küche Flur / Treppe
<b>Flächen :</b>	gesamt ca. 210m <sup>2</sup> überschlägig
<b>Raumhöhen :</b>	normal
<b>Belichtung und Besonnung :</b>	normal
<b>Fußböden :</b>	Fliesen, Laminat auf Estrich ( Trittschall ) Fußbodenbelag Textil ( keine Schwellen )
<b>Küchenausstattung :</b>	entfällt
<b>Sonstiges Zubehör :</b>	entfällt
<b>Heizung / Warmwasser :</b>	Gastherme mit unterliegenden Speicher Zusätzlich Kamin im Wohnbereich EG
<b>Sanitär :</b>	jeweils komplett gefliestes Bad mit Wanne ( Dusche ) WC hängend, Wachtisch. Vorwandinstallation
<b>Elektrik :</b>	vorhanden VDE gerechte Anlage ausreichend Dosen, Schalter, Auslasse
<b>Wärme / Schalldämmung :</b>	Außenwände Dämmfassade, Warmdach ( Trittschalldämmung unter Laminat )
<b>Energiepass :</b>	nicht vorgelegt / entfällt

### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG ) § 8**

Wirtschaftliche Überalterung

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Erheblich abweichende Erträge :

#### **Baumängel / Bauschäden § 8 ( u. a. Reparaturrückstau ) :**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Der Sachverständige berücksichtigt eine Pauschale zur Sicherheit von 5000,00 € Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen, Diverses

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass jeder mögliche und wirtschaftlich denkende Kaufinteressent die erforderlichen Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlich beurteilen und ausführen wird. Der Aufwand für diese erforderlichen Maßnahmen wurde vom Sachverständigen nur überschlägig geschätzt, das einholen von Angeboten für die verschiedenen Maßnahmen vor einer vermögensmäßigen Disposition ist deshalb zwingend erforderlich.

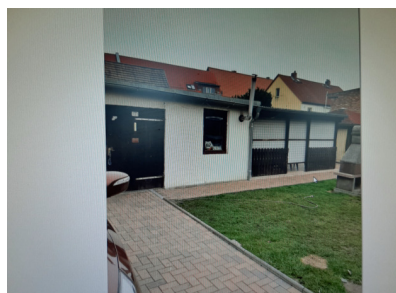
#### **Ansatz Wertgutachten :**

Wertgutachten AZ. : 3 K 11 / 22

**5000,00 €**

Seite 9

## Kesselhaus / Werkstatt / Überdachung :



Kurzcharakteristik : Dreiteilige Baulichkeit aus Heizhaus / Waschhaus direkt am ZFH Und sich anschließend Werkstatt / Nebengelass und überdachter halboffener Sitzbereich Flachdach mit Preolithschindeln und Ethernit, heizbar, Elektro In Heizbereich neben Wasseranschluss auch zusätzliches WC - komplett gefliest, Außentüre Kunststoff, Fassade tlw. Anschluss Verkleidung bzw. Glattputz weiß Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. den Bestimmungen ( DIN 276, II. BV ) und sind deshalb nur als Grundlage die Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 2,00m x ca. 3,50m + ca. 5,00m x ca. 9,00m ( Schätzung )  
Bebaute Fläche ca. 7,00m<sup>2</sup> + ca. 45,00m<sup>2</sup>  
EG ca. ca. 7,00m<sup>2</sup> + ca. 45,00m<sup>2</sup>  
BGF ca. 52,00m<sup>2</sup>

=====  
Gebäudetyp 15,3 in Standardstufe 3  
Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre  
Ansatz Restnutzungsdauer 44 Jahre wie Wohnhaus  
daraus Alterswertminderungsfaktor Ansatz 45 %  
Ansatz für besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ( BOG ) 5 % pauschal  
Sonstige Umstände 10 % unorganischer Bau

01 BGF m<sup>2</sup> : ca. 52

-----  
02 Kostenkennwerte / NHK ( Basis 2010 / 100 ) § 22 Abs. 1  
550,00 € x ca. 52 m<sup>2</sup> BGF Anlehnung Typ 16.2 Standardstufe 3  
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 700 für BNK € : 28600,00

-----  
03 Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag ( Baupreisindex ) F : 154,7

-----  
04 Herstellungskostenbauliche Anlage Bewertungsstichtag € : 44244,20

-----  
05 Alterswertminderungsfaktor § 38 45 % € : 19909,89

-----  
06 Sachwert bauliche Anlage € : 24334,31  
**Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 24300,00**

-----  
07 Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )  
Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 € :  
Sonst. Umstände 10 % ~ € : 4300,00

-----  
08 Sachwert gerundet € : 20000,00  
=====

## Werkstatt / ehem. Stall



Kurzcharakteristik : Massives Stallgebäude / Werkstatt mit Futterboden, Satteldach mit Ziegeleindeckung Dachentwässerung, Esse, Wasseranschluss, glatter Putz Anstrich weiß, Sockel abgesetzt, Fenster, Stallfenster, Bretttüren - mehrere Räume  
Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ( DIN 276, II. BV ) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 7,50m x ca. 5,50m  
Bebaute Fläche : ca. 41,25m<sup>2</sup>  
EG ca. 41,25m<sup>2</sup>  
OG / DG ca. 41,25m<sup>2</sup>

---

BGF : ca. 82,50m<sup>2</sup> = Ansatz ca. 83,00m<sup>2</sup>

---

Gebäudetyp : 18,5  
Gesamtnutzungsdauer : 60 - 80 Jahre  
Ansatz Restnutzungsdauer : 44 Jahre ( wie ZFH )  
Daraus Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor : 45 %  
Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )  
Sonstige Umstände : 1000,00

01 BGF m<sup>2</sup> : ca. 83

---

02 Kostenkennwerte / NHK ( Basis 2010 / 100 )  
245,00 € x 83m<sup>2</sup> BGF Anlehnung Typ 18.5 Standardstufe 3  
Korrekturfaktor 1,20 Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 799 für BNK  
€ : 20335,00

---

03 Umrechnung auf Wertermittlungstichtag ( Baupreisindex ) F : 154,7

---

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungstichtag € : 31458,24

---

05 Alterswertminderungsfaktor § 38 45 % € : 14156,21

---

06 Sachwert bauliche Anlage € : 17302,03  
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 17300,00

---

07 Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )  
Wertminderung Baumängel / Bauschäden € :  
Sonst. Umstände € : 1000,00

---

08 Sachwert gerundet € : 16300,00

---

## Garage ( Nutzung Nachbar )



Kurzcharakteristik : Massive Garage Ziegelbauweise, Außenputz mit Anstrich  
Garagentor Holz, flaches Pultdach, Pappeindeckung  
E - Anschluss, besondere Einbauten unbekannt

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. Von den diesbezüglichen Berechnungen ( DIN 276, II, BV ) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 5,00m x ca. 6,00m  
Bebaute Fläche : ca. 30,00m<sup>2</sup>

-----  
BGF : ca. 30,00m<sup>2</sup>  
=====

Gebäudetyp : 14.1  
Gesamtnutzungsdauer : 60 - 80 Jahre  
Daraus Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor : 45 %  
Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )  
Sonstige Umstände : 55 %

Objekt wird vollständig vom Nachbarn - s. auch Orientierung Foto genutzt und bewirtschaftet, und befindet sich aber zu ca. 3 / 4 auf Bewertungsgrundstück

01 BGF m<sup>2</sup> ca. 30,00  
-----

02 Kostenkennwerte / NHK ( Basis 2010 / 100 )  
30m<sup>2</sup> x 245,00 BGF Typ 14.1 Standardstufe 3  
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 700 für BNK € : 7350,00  
-----

03 Umrechnung auf Wertermittlungstichtag ( Baupreisindex ) F : 154,7  
-----

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungstichtag € : 11370,00  
-----

05 Alterswertminderungsfaktor § 38 € : 5116,70  
-----

06 Sachwert bauliche Anlage € : 6253,30  
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 6300,00  
-----

07 Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )  
Wertminderung Baumängel / Bauschäden € :  
Besondere Umstände € ; 6300,00  
-----

08 Sachwert gerundet € : 0  
=====

## Carportanlage



Für derartige Baulichkeiten - oft Baumarkt oder Eigenkonstruktion gibt es keine amtlichen NHK Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte.

2 Carprtstellplätze, Boden befestigt, + Holzlager

Anerkennungswert 2000,00 €

=====

## Außenanlagen § 37

Gemäß Orientierungen der Literatur ( u. a. Brachmann ) liegen die Kosten für Außenanlagen in offener Bauweise zwischen 3 % - 10 %

in geschlossener Bauweise zwischen 3 % - 5 % der Herstellungskosten

abzüglich Alterswertminderung. Die baulichen Außenanlagen bestehen aus den Anschlüssen für Strom / Kraftstrom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telefon. und Umfriedung durch Bebauung und Mauer mit Eingangstor und Tür.

Großflächige Pflasterung ( Kleinbetonsteine ) + Rasengitter mit Unterbau ( Fahrzeuge )

Außenbeleuchtung, Müllplatz, kleinen Gartenhaus und Pool.

Die Berechnung der Außenanlagen ist in der Sachwertberechnung enthalten.

Die üblichen Anpflanzungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits vom Bodenwert mit erfasst.

### 3. 3. Besondere Bauteile

keine

## **Abschließende Bemerkungen**

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Holzschädigungen / Befall nicht auszuschließen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden und sprengen den Rahmen einer Grundstückswertermittlung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes.

Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen ( Heizung, Wasser, Elektrik etc. ) vorgenommen wurden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von event. vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

## 4. 0. Ermittlung des Verkehrswertes

- § 24 Ermittlung des Vergleichswertes
- § 13 Ermittlung des Bodenwert
- § 31 Ermittlung des Ertragswertes
- § 35 Ermittlung des Sachwerts

### 4. 1. Bodenwertermittlung ( standard ground value )

#### **Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten nach Immo Wert V21 § 13 - 17**

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks. Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund - und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Veröffentlichung Bodenwerte aktuell ( = fiktives Referenzgrundstück )

20,00 €

BMD Mischgebiet

Kriterien Bauland ebf. erschließungsbeitragsfrei

Zone 0320318 Stand 2022

Zur Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung Referenzgrundstück / Bewertungsgrundstück, soweit über Richtwertgrundstück vorgegeben

Dieses liegt in obiger Zonen und hat keine abweichende Änderungen z.B. Hinterland / Gartenland

Daraus ergibt sich folgende Berechnung :

Grundbuch von Großmühlingen : Blatt 1290

Flst. 319 : 1035 m<sup>2</sup> x 20,00 € = 20700,00 €

Ansatz = 20700,00 €

-----  
Bodenwert ( land value ) = 20700,00 €  
=====

#### **Bewertung Basis Grundbuch.**

### 4. 2. Das Vergleichswertverfahren § 24 - 25 ( comperate value )

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

-----  
Zur Problematik Vergleichswertverfahren führt Sprengnetter aus :

" Für einen unmittelbaren bzw. mittelbaren Preisvergleich ( Vergleichspreisverfahren bzw. Vergleichsfaktorverfahren ) steht in der Regel kein repräsentativer Teilmarkt zur Verfügung. Daher liegt es nahe, die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze und die besonderen Umstände auf die bewährten Wertermittlungsansätze des Ertragswert - und Sachwertverfahrens anzuwenden und diese ggf. zu modifizieren. Daher entfällt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens.



### 4. 3. Ertragswertverfahren § 27 - 34 ( income approach to valuation )

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse.

für die Ermittlung des Ertragswerts sehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Objektart: Wohnhaus ( ZFH )		Ablaufschema: Immo Wert V	
01	Rohertrag aus Vermietung p. a.	§18	
WF	ca. 115 + 95m <sup>2</sup> x 6,10 € = 1281,00 €		€ : 15372,00
02	Bewirtschaftungskosten ( § 32 )		
	Verwaltung	298,00 €	€ : 586,00
	Instandhaltung	11,70 €	€ : 2457,00
	Mietausfall	2 %	€ : 307,44
	§ 19	22 %	€ : 3350,44
03	Jahresreinertrag WF ( § 31 )		€ : 12021,56
04	Rohertrag 2 Carport		
	60 € x 12 Monate		€ : 720,00
05	Bewirtschaftungskosten aus 04	10 %	€ : 72,00
06	Jahresreinertrag aus Vermietung NF		€ : 648,00
07	Jahresreinertrag Objekt		€ : 12669,56
08	Bodenertragsanteil ( Reinertragssplitting )		€ : 724,50
09	Gebäudereinertrag		€ : 11945,06
10	Restnutzungsdauer / Liegenschaftszins	J :	44 / 3,5 %
11	Barwertfaktor für die Kapitalisierung ( Vervielfältiger )	F :	22,28
12	Gebäudeertragswert		€ : 266135,94
13	Bodenwert		€ : 20700,00
14	Vorläufiger Grundstücksertragswert		€ : 286835,94
15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG )		
	Reparaturrückstau / Sanierung ( alterswertgemindert )	€ :	5000,00
16	Grundstücksertragswert		€ : 281835,94
	<b>Gerundeter Grundstücksertragswert</b>		<b>€ : 281800,00</b>

### 4. 3. 1. Miet - und Pachtverhältnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigen genutztes Zweifamilienhaus.  
Die abgeschlossene Wohnung im DG nutzen die Eltern des Eigentümers.  
Kein Mietvertrag, Teilung der Betriebskosten

---

Mietniveau Großmühligen

Kaltmiete 30 - 49m<sup>2</sup> = 5,81m<sup>2</sup>  
50 - 79m<sup>2</sup> = 5,98m<sup>2</sup>  
80 - 99m<sup>2</sup> = 6,14m<sup>2</sup>  
über 100m<sup>2</sup> = 7,03m<sup>2</sup>

2022 5,92 €

2021 5,60 €

2020 5,70 €

2019 6,21 €

Ergänzung Mietniveau Eggersdorf / Bördeland

5,41 € 2022

5,45 € 2021

5,25 € 2020

5,49 € 2019

6,11 € Häuser

4,44 € - 4,77 € Wohnungen 1 Zimmer 6,27 € 4 Zimmer 5,34 €

5,76 € Börde Kreis 6,12 € Sachsen Anhalt

---

Mietniveau Groß Rosenberg Schnitt 5,00 €

Mieten von 4,87 € bis 5,11 € ( Quelle Immoscout / Mietspiegel)

Eigenheime Miete keine Angebote, einschließlich Umkreis 15km

---

Recherchen Alt Mietniveau 2018 Häuser Mieten Umfeld 3 Angebote

720,00 € für 120m<sup>2</sup> 650,00 € für 129 bzw.. 130m<sup>2</sup> = ca. 5,00 €

Mietwohnungen nur als Info Umfeld Barby bis 164 Angebote

ab ca. 3,80 € bis über 5,00 €

Häuser kaufen 12 Angebote unrelevant

Dabei ist zu bedenken, dass i. d. R. Garten, Schuppen, Garagen in diesen Preis mit  
enthalten sind - keinerlei Mietspiegelbereich

und sich diese Mieten am Mietgefüge Wohnraum sehr wohl orientieren

Ohnehin kann man sich nur im vorsichtigen Wertrahmen orientieren.

Unter dem ortsüblich nachhaltig erzielbaren Ertrag versteht man, dass Einnahmen nicht  
nur am Wertermittlungsstichtag, sondern insbesondere in der Zukunft - d.h. über den  
Verlauf der Restnutzungsdauer - auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erzielbar sind.

Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht  
ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen

Ertragswertes eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag bestünde.

Bei Geschäfts und Gewerberaum ist es die Marktmiete an der sich das vereinbarte  
Entgelt zu orientieren hat und das nach § 138 BGB nicht zu einem auffälligen  
Missverhältnis zur Leistung stehen oder gar sittenwidrig sein darf.

Eine nachhaltig erzielbare Miete ist demzufolge der am Wertermittlungsstichtag

Bezogen die langfristige Entwicklung berücksichtigender durchschnittlicher Ertrag

Es folgt : tatsächliche Miete noch

ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht Marktmiete

Die nachhaltig erzielbare Miete ist zukunftsorientiert, aber unter

Beachtung der zurückliegenden Mietentwicklung.

Wertgutachten AZ. : 3 K 11 / 22

Seite 17

Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für vergleichbaren Wohn und Gewerberaum zu zahlen ist.

Ansätze :   Wohnen           Orientierung       ca. 6,10 €  
                  Carportanlage                               ca. 60,00 €

#### **4. 3. 2.   Der Liegenschaftszins § 21**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

-----  
Die Liegenschaftszinssätze ( Kapitalisierungszinssätze ) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden ( spezieller Zinssatz Immobilien in Funktion Marktanpassungsfaktor )

EFH                               2,0 - 3,5 %

ETW                               3,0 - 4,5 %

Vierfamilienhaus / MFH   4,0 - 5,5 %

Büro / Geschäftshäuser   4,5 - 7,5 %

Sport und Freizeit         7,0- 9,0 %

Liegenschaftszins Verfahren G u G 95               Verfahren Dr. Sommer & Partner

Wohnen   Baujahrsgruppe   2,0 % - 2,5 %

Sonst 3,00 % - 3,5 %

Lage   unteres Drittel

Angebot > Nachfrage                                 obere Grenze Bandbreite

niedriges Mietniveau                                 obere Bandbreite

Gemischt genutzt aber deutlich höher             4, 5 - 6,5 %

**Ansatz ZFH   3,5 %**

=====

#### **4. 3. 3.   Begründung des Ertragswertes**

Die Begründung = Begründungspflicht des Ertragswertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtenarbeit.

Orientierungen für die Bestimmung des Kapitalisierungszinses für das Reinertragsverfahren gibt die Fachliteratur. Der Liegenschaftszins von 5,50 % spiegelt das Objektrisiko wieder, wird vom Sachverständigen ausdrücklich im mittleren Bereich angesetzt - um das Risiko zu würdigen.

Mieten / Kalkulation auf Basis der Üblichkeit entsprechend Qualität, wobei beide Objekte als Einheit ( auch verbundenes Verfahren ) betrachtet wurde.

Auf jedem Fall muss aber die kaufmännische Vorsicht im Mittelpunkt stehen.

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung Anlage 3 ( zu § 12 Absatz 5 Stand 2021

**Es ist auch zu beachten, dass die Versteigerung eines Grundstückes nach dem amtlichen Kommentar zur Wert V 88 in der Positivliste der außergewöhnlichen und besonderen Ereignisse aufgeführt ist und die Verkehrswerte im Regelfall nicht erreichbar sind.**

#### 4. 4. Wertminderung Altersminderungsfaktor ( § 38 Immo Wert V )

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

---

Gesamtnutzungsdauer :            60 - 80 Jahre            80 Jahre ( § 12 Abs. 1 Satz 1 )  
 Baujahr :                            unbekannt

Die Ermittlung der wirtschaftliche Restnutzungsdauer erfolgt über eine Modellkombination Punkte Modernisierungsgrad ( Basis Anlage 6 SW - RL )

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung incl. Verbesserung Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster / Außentüren	2	2
Modernisierung Leitungssysteme	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung Außenwände	4	2
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau z.B. Decken, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung Grundriss	2	1

---

Punktansatz	20	13
-------------	----	----

Entfällt Im Rahmen der Bedingungen Wertermittlung geht der Sachverständige von einem überwiegenden Modernisierungsgrad aus ( 13 Punkte )  
 Ansatz Alter                          Ansatz 36 Jahre

**Ansatz Restnutzungsdauer    ca. 44 Jahre**

Nach § 6 Abs. 6 ( Grundstücksmerkmale ) versteht man unter der Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können...

Alterswertminderung :            45,00 %    linear            Ansatz 45 %  
 Hinweis : Nach § 23 ist in der Regel eine gleichmäßige = lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden in Anlehnung an die Wert R mit 3 % bis 10 % des Gebäudewertes unter Anrechnung der Alterswertminderung von durchschnittlich 45 % in Bezug auf das Alter des Objektes pauschaliert. Die Baunebenkosten sind in NHK mit eingearbeitet.

#### **4. 5. Bruttogrundfläche - BGF nutzungsabhängig**

Die Ermittlung des BRI / BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ( II. BV, DIN 276 ) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Dabei waren auch Schätzungen notwendig.

Grundfläche : ca. 15,90m x ca. 10,00m  
Bebaute Fläche ca. 159,00m<sup>2</sup>  
X KG ca. 1 / 3 ca. 53,00m<sup>2</sup>  
X EG ca. 159,00m<sup>2</sup>  
X DG ca. 135,15m<sup>2</sup>

-----  
BGF : ca. 347,15m<sup>2</sup> Ansatz : = ca. 347,00m<sup>2</sup>  
=====

#### **4. 6. Wohn / Nutzfläche**

EG Flur  
Wohn / Schlafbereich  
Küche  
Flur 2  
Bad  
Kind 1  
Kind 2  
Wohn / Nutzfläche überschlägig Nutzflächenfaktor  
Ansatz 72 %  
ca. 114,48m<sup>2</sup> = Ansatz ca. 115,00m<sup>2</sup>  
DG Wohnen  
Kinderzimmer  
Schlafzimmer  
Bad  
Küche  
Flur / Treppe  
95,40m<sup>2</sup> = Ansatz ca. 95,00m<sup>2</sup>  
=====

Ansatz gesamt ca. 210m<sup>2</sup>  
=====

## 4. 7. Sachwertermittlung ( cost approach )

**Der SW eines Grundstückes ermittelt sich aus den §§ 35 bis 39 der Immo Wert V.**  
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baul. und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

**Objektart :** Wohnhaus ( ZFH ) **Bewertungsstichtag :** 23.02.2023

**Baupreisindex :** 154,7 **Ablaufschema :** Immo Wert V

A Einstufung Gebäudestandard aus Standardstufe / Wägungsanteil

Typ . 2,21 / 2,01 in Standardstufe 3 / 4

	Wägungsanteil	Standardstufe
Außenwände	23 %	in 4
Dächer	15 %	3
Fenster / Türen	11 %	3
Innenwände / Türen	11 %	3
Deckenkonstruktionen	11 %	3
Fußböden	5 %	3
Sanitäreinrichtungen	9 %	4
Heizung	9 %	3
Sonstige techn. Ausstattung	6 %	3

100 % 896,00

**B Bodenwert ( § 16 ) € : 20700,00**

01 BGF m<sup>2</sup> : ca. 347

02 Kostenkennwerte / NHK ( Basis 2010 / 100 )  
896,00 € m<sup>2</sup> x ca. 347m<sup>2</sup> BGF Typ 2.33 / 2.12  
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 incl. 700 für BNK  
Korrekturfaktoren keine € : 310912,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag ( Baupreisindex ) F : 154,7

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungsstichtag € : 480989,86

05 Wertminderung Altersminderungsfaktor § 38 45 % € : 216445,44

06 Sachwert bauliche Anlage € : 264544,42  
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 264500,00

07 Sachwert sonstige Anlagen ( besondere Bauteile ) € :  
Sachwert Außenanlagen  
Kostenstelle 500 DIN 276 8 % € : 21200,00

08 Gebäudesachwerte Heizung / Werkstatt / Überdachung € : 20000,00  
Werkstatt / Stall € : 16300,00  
Garage € : 0,00  
Carportanlage € : 2000,00

09 ( Vorläufiger ) Sachwert des Grundstückes § 21 Abs. 1 € : 344700,00

Wertgutachten AZ. : 3 K 11 / 22

Seite 21

09 ( vorläufiger ) Sachwert des Grundstücks € : 344700,00

10 Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Markt § 8

Allgemeine Marktanpassung Regionalfaktor € : 0,9

11 Marktanpassung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ( BOG )

Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 Abs. 3 € : 5000,00

Wertminderung sonstige Wertminderungen € :

€ : 305230,00

**12 ( marktangepasster ) Sachwert € : 305000,00**

**4. 7. 1. Begründung des Sachwertes**

Die Begründung = Begründungspflicht des Sachwertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Die Sachwertermittlung wurde nachvollziehbar gestaltet und die Quellen der Fachliteratur jeweils benannt. Außenanlagen und Baunebenkosten wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt bzw. sind in die NHK eingearbeitet.

Per 18.10.2012 erfolgte die Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie ( SW - RL ), einschließlich Normalherstellungskosten ( NHK ) 2010 im Bundesanzeiger, als Bestandteil ImmowertV 21. Wertermittlungen auf Basis NHK 2000 ( vormals 1995 ) bzw. gar auf Basis 1913 sind durch die neue Richtlinie abgelöst und nicht mehr anzuwenden / Index aktuell Nov. 2022.

Regionalfaktoren als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten am Grundstücksmarkt

**5. 0. Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 1035m<sup>2</sup> in einer gemischten ländlichen Ortslage von Großmühlungen, Breiter Weg 4

Es ist ein Objekt im Wohnnutzung als

Zweifamilienhaus

Baujahr unbekannt

Sanierung / Modernisierung ab 2008

Dazu Nebengelass

Zubehörbewertung incl. Küche : entfällt

Bodenwertniveau 20,00 € im Mischgebiet

Baupläne nicht vorhanden.

Guter Zustand Objekt

Gepflegtes Grundstück

Auf Besonderheiten bezüglich Garage / Überbau und Nutzung Nachbar Schloßstr. 12 ( Flst. 437 / 312 ) wurde eingegangen.

Stichtag bezieht sich auf 23.02 2023.

"Nach § 3 der Immo Wert V sind Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse maßgeblich.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ( marktüblich ) maßgebenden Umstände ...

### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie z.B. örtliche Bodenrichtwerte, aktuelle Liegenschaftszinsen und Abschreibungen herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst.

Ertragswert und Sachwert wurden ausdrücklich begründet.

### Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie - und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem auch der Ertrag mit im Vordergrund steht. Daher ist das bestimmende Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren kann ergänzend heran gezogen werden.

Ertragswert ( income value ) :	= 281800,00 €
Sachwert ( asset value ) :	= 305000,00 €

-----  
Verkehrswert / Marktwert ( market value ) = 305000,00 €  
=====

Unter Berücksichtigung aller erzielten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich für das bebaute Grundstück in 39221 Bördeland OT Großmühlingen, Breiter Weg 4 einen Verkehrswert ( Marktwert ) von

**305000,00 € in Worten dreihundertfünftausend Euro**

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und das ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz gegenüber dem Auftraggeber.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Nerchau, den 28. 02. 2023

Peter Rauschenbach  
Geprüfter Immobilienfachwirt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Für verdeckte Mängel und Schäden übernehme ich keine Haftung.

Wertgutachten AZ. : 3 K 11 / 22

Seite 23