

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

**nach dem äußeren Eindruck
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
für den 81,034/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. 5**



Bewertungsobjekt:

**Dammstraße 3
39615 Seehausen (Altmark)/
OT Schönberg
Blatt 426, lfd. Nr. 1
von Schönberg**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 1/24

Aktenzeichen:

244907B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuchblatt Wohnungseigentum Nr. 5	5
4.1.2	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.1.3	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung nach dem äußeren Eindruck	10
5.2.1	Beschreibung des Miteigentums nach Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums	11
5.2.3	Beschreibung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5	12
5.2.4	Zustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5	13
5.3	Außenanlagen	13
5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	15
6.1	Ermittlung der Wohnfläche	15
6.2	Gesamtnutzungsdauer	15
6.3	Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	15
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	17
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
7.2	Bodenwertermittlung	19
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	19
7.2.4	Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 5	20
7.3	Ertragswertermittlung	21
7.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	21
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
7.3.4	Ertragswertberechnung	23
7.4	Sachwertermittlung	24
7.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	24
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
7.4.4	Sachwertberechnung	28
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	29
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	30
8.1	Zusätzliche Angaben	30
8.2	Verkehrswertschätzung	32
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	33



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des Wohnungseigentums:	Dammstraße 3, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Wohnungsbuchblatts 426 von Schönberg.
Objektart:	81,034/1.000 Miteigentumsanteil (Sondereigentum) an einem am südöstlichen Rand des Ortskerns von Schönberg gelegenen Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts (linker Eingang) sowie dem Keller-raum Nr. 5. Das Miteigentum ist durch Sondernutzungsrechte beschränkt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	09. April 2024 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	15. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	15. Juli 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
des 81,034/1.000 Miteigentumsanteils an einem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstücks,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG rechts
in 39615 Seehausen (Altmark)/OT Schönberg, Dammstraße 3,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 15.07.2024
geschätzt mit**

rd. 20.000,00 €
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 15.07.2024 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.
Da andere Bewohner des Gebäudes den Sachverständigen bis in das Treppenhaus einließen, konnte es in diesem Bereich eingeschränkt von innen besichtigt werden. Darüber hinaus konnte die Besichtigung nur von außen erfolgen. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen bzw. auf verbalen Informationen des Eigentümers und der befragten Anwohner.
Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 16.07.2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 09.07.2024 mit Aktualitätsstand vom 05.07.2024.
- /U3/ Kopie des Wohnungsgrundbuchblatts 426 von Schönberg des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 02.04.2024, zuletzt geändert am 10.01.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 16.07.2024.
- /U5/ Auskunft des Amts Seehausen (Altmark) zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 11.07.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Mündliche Auskünfte von Anwohnern im Ortstermin
- /U8/ Telefonische Auskünfte des Eigentümers vom 16.07.2024.
- /U9/ Auskünfte der WEG-Verwaltung zum Bewertungsobjekt
- /U10/ Kopie der Teilungserklärung Nr. 1842 der Urkundenrolle für 1995 des beurkundenden Notars vom 08.08.1995 aus den Unterlagen der WEG-Verwaltung.



Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Juli 2024.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Juli 2024) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).
- /L14/ WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist.



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	1963 (Lt. Anwohnerauskunft).
Gemarkung:	Schönberg
Lage:	39615 Seehausen (Altmark), Dammstraße 3
Blatt:	426; lfd. Nr. 1
Flur:	3
Flurstück:	28/14
Grundstücksgröße:	2.645 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen, mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

4.1.1 Grundbuchblatt Wohnungseigentum Nr. 5

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Schönberg beim Amtsgericht Stendal.
Bestandsverzeichnis:

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹:

2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 1/24); eingetragen am 10.01.2024.

3) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 L 1/24); eingetragen am 10.01.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen

¹ Der betroffenen Grundstücke.



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.

4.1.2 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Die Rechte mit den lfd. Nrn. 2 und 3 sind verfahrensimmanent und werden darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Verkehrswertermittlung unbeeinflusst von vorstehend genanntem Recht aus Abt. II des Grundbuchs durchzuführen ist.

4.1.3 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Amts Seehausen (Altmark) wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft des Amts Seehausen (Altmark) ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) i.S.v. §1 BauNVO dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Amts Seehausen (Altmark) liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurde die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (vgl. https://www.seehausen-altmark.de/content-pages/verwaltung-wirtschaft/buergerservice/satzungen/)

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen des Amts Seehausen (Altmark) und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. Auch im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt und in Auswertung der Antwort der Landesregierung



auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems wurden keine Hinweise auf eine Denkmaleigenschaft des Grundstücks gefunden.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sowie im Fall von geplanten Bauvorhaben bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der unteren Denkmalbehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen.

(vgl. auch <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Ca. 2.645 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Schönberg ist ein Ortsteil der Hansestadt Seehausen (Altmark) im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Bis zu ihrer Eingemeindung in die Hansestadt Seehausen (Altmark) per Gesetz am 1. September 2010 wurde die Gemeinde Schönberg von der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) mitverwaltet, gehörte ihr aber nicht an.

Das Reihendorf Schönberg liegt in der Wische in der Altmark nahe der Elbe. Seehausen (Altmark) ist nur 4 km entfernt. Durch das Dorf strömt der der Tegge-Lohmann-Kanal nach Westen in den Aland. Durch Schönberg führt die Straße der Romanik. Nachbarorte sind Neuhoof, Blockhof und Herzfelde im Nordwesten, Schönberg am Deich im Norden, Neukirchen (Altmark) im Osten, sowie Falkenberg und Schallun im Süden und Südwesten.

Durch den Ort führt die Straßenverbindung von Seehausen (Altmark) (Anschluss an die Bundesstraßen 189 und 190) nach Werben (Elbe).

(auszugsweise nach Internetrecherche).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Rand des Ortskerns von Schönberg. Eine besondere wirtschaftliche oder touristische Prägung kann sowohl Schönberg als auch seinem unmittelbaren Umfeld nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Schönberg niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 12,00 €/m² als zurückhaltend eingeschätzt werden.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Landkreis: Stendal.

Stadt und Einwohnerzahl: Schönberg: ca. 484 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023) – relativ gleichbleibend.

Überörtliche Anbindung
/ Entfernungen:
(*Straßenverbindung lt.
Google Maps*)

Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:

- zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 106 km,
- zur Kreisstadt Stendal ca. 40 km,
- nach Osterburg ca. 19 km,
- nach Arendsee (Altmark) ca. 24 km,
- nach Wittenberge ca. 19 km,
- nach Havelberg ca. 34 km (Fährverbindung)

Bundesstraßen: B 189 und B 190 unmittelbar westlich von Seehausen (Altmark).

Autobahnzufahrt: A2 südlich bei Magdeburg sowie A14 bei Lüderitz und Karstädt, in einigen Jahren A 14 auch bei Seehausen. A24 weit nördlich.

Bahnhof/Bushaltestelle: Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung vorhanden. Bahnhof in Seehausen und Stendal vorhanden.



Wohn- und Geschäftslage:	Dörfliche Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Dorf überwiegend Einfamilienhäuser und dörfliche Hofstellen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Die Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, medizinischen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen wird vorwiegend in den nächstgelegenen größeren Städten gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Dammstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einer Bitumenverschleißschicht in gutem Zustand befestigt ist. Diese ist vom Bewertungsgrundstück durch einen baumbestandenen Grünstreifen und einen Straßen-graben abgrenzt. Von der Dammstraße führt eine einspurige Zufahrtstraße, die mit Betonfertigelementen befestigt ist, auf und um das Grundstück. Gehwege und eine Straßenbeleuchtung sind erst nahe des Gebäude vorhanden.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Lt. Auskunft des Amts Seehausen (Altmark) ist das Grundstück an die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon am Grundstück angeschlossen. Das Abwasser wird lt. dieser Auskunft zentral über einen öffentlichen Kanal entsorgt. Die Versorgung mit Gas erfolgt augenscheinlich mit Leihbehälter, die jedoch auf dem Nachbargrundstück aufgestellt wurden.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Im Abgleich mit der Darstellung der Flurkarte (Anlage 3) wurde festgestellt, dass sich die beiden Gastanks zur Versorgung des Bewertungsgebäudes auf dem südlichen Nachbargrundstück befinden. Nach den Recherchen des Sachverständigen bestehen zur Legitimation dieser Besonderheit lediglich mündliche Absprachen. Dingliche Sicherungen (Grunddienstbarkeiten) bestehen zu diesem Umstand nicht. Die von den Gasbehältern und Zuleitungen benutzten Grundflächen auf dem Nachbargrundstück können als Überbauungen nach § 912 ff BGB betrachtet werden. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbau-rente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbau-rente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschä-digung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des ver-gleichsweise geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (12,00 €/m²) ist abzusehen, dass der Werteeinfluss des Überbaus auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er Weiteren vernachlässigt werden kann.



Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

Baugrund
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.

Schädliche Bodenveränderungen:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1963 (Auskunft einer Anwohnerin) errichteten 12-WE Mehrfamilienhaus bebaut. Das Mehrfamilienhaus ist dementsprechend in 12 Sondereigentume aufgeteilt. Jedes gemeinschaftliche Eigentum ist mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (1 bis 12) und einem Kellerraum mit gleicher Nummerierung verbunden.

Das Mehrfamilienhaus wurde nach den Recherchen des Sachverständigen 1991 überwiegend saniert. Das betraf vor allem die Dachbekleidung, die Fassaden (inkl. Dämmung), die Fenster und Außentüren, das Treppenhaus, den Keller sowie einen Teil der Hauptstränge der Installationen. Dem äußeren Eindruck nach ist das gemeinschaftliche Eigentum in einem überwiegend guten Zustand und weist keine dringenden Instandsetzungserfordernisse auf.

Die zu bewertende Wohnung selbst soll sich in einem abgewohnten und sanierungs-/modernisierungswürdigen Zustand befinden. Es soll auch noch möbliert sein. Hier ist ein erheblicher Unterhaltungsstau zu erwarten.

Die Bewertungswohnung steht seit 2 Jahr überwiegend leer. So auch am Bewertungsstichtag.

Für die nachfolgende Bewertung kommen als zukünftige Nutzungsvarianten sowohl eine Vermietung als auch eine Eigennutzung in Frage, weil diese die üblichsten Nachfolgenutzungen für Objekte dieser Art darstellen.

Die Preisbildungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientieren sich demgemäß an beiden Nutzungsszenarien.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungstichtag sowie die Auskünfte von Anwohnern im Ortstermin /U7/ des Eigentümers /U8/ sowie der WEG-Verwaltung /U9/. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjekts kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Gebäudebeschreibung nach dem äußeren Eindruck

5.2.1 Beschreibung des Miteigentums nach Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1963 (lt. Auskunft einer Anwohnerin).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Nach den Recherchen des Sachverständigen wurden 1991 die Dachbekleidung, die Fassaden (inkl. Dämmung), die Fenster und Außentüren, die Heizungen in den Wohnungen sowie ein Teil der Hauptstränge der medialen Installationen modernisiert.

Hinweis:

Gegebenenfalls werden in der nachfolgenden Wertermittlung zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt.



Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	<i>Vermutlich Beton-/Feldsteinfundamente.</i>
Außenwände:	Mauerwerk, mit Wärmedämmverbundsystem, mehrfarbig gestrichen. Leichte Verschmutzungen am westlichen Giebel, ansonsten guter Zustand.
Innenwände:	<i>Überwiegend Mauerwerk.</i>
Dach:	Satteldach, vermutlich in Holzkonstruktion. Ziegeleindeckung, guter Zustand.
Geschossdecken:	<i>Vermutlich Betondecken.</i>
Hauseingang:	Das Wohnhaus besitzt auf der nördliche Seite zwei Hauseingänge mit massiver Überdachung, die die jeweiligen Treppenhäuser erschließen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 ist über den linken (östlichen) Eingang zu erreichen. Auf der Gebäuderückseite befinden sich 2 Kelleraußentreppe und-türen.
Treppenhaus und Treppe:	Die Wände besitzen einen mehrfarbig gestrichenen Reibputz in gutem Zustand. Die Decke ist weiß gestrichen. Im Treppenhaus ist eine gegenläufige Betoneinschubtreppe mit Zwischenpodest vorhanden. Die großzügigen Trittstufen sind mit vollflächigen Steinzeugplatten belegt. Die Setzstufen und die Treppenunterseiten sind gestrichen. Ein innenliegendes Holzgeländer mit Stabsprossen und Holzhandlauf ist vorhanden. Das Treppenhaus zeigt sich am Stichtag in einem guten Zustand.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Zwei massive Hauseingangsüberdachungen als gerade Betonauskragungen• Zwei Kelleraußentreppe auf der Südseite.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

5.2.2 Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums

Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten Eindruck. Nach den Recherchen des Sachverständigen wurde das gemeinschaftliche Eigentum 1991 überwiegend saniert und modernisiert.

Am Tag der Ortsbesichtigung macht das gemeinschaftliche Eigentum einen guten und überwiegend mängelfreien Eindruck ohne wesentliche Unterhaltungsbesonderheiten.

Zu erwähnen ist jedoch, dass jedes Sondereigentum über seine eigene Heizungsanlage verfügt, die jedoch an einen Schornstein im Gemeinschaftseigentum angeschlossen ist. Der Schornsteinaufbau ermöglicht am Stichtag noch nicht die Umrüstung der Heizungen auf Brennwerttechnik. Das Gebäude besitzt 4 Schornsteine. Sollte ein Wohnungseigentümer seine Heizung umrüsten wollen, müsste die gesamte Verrohrung dieser Schornsteins entsprechend modernisiert werden. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist die am Stichtag angesammelte Instandhaltungsrücklage ausreichend, um eine Umrüstung der Schornsteine ohne (oder mit einer vergleichsweise geringen) Sonderumlagen finanzieren zu können.

Vor diesem Hintergrund ist dem Bewertungsobjekt kein Investitionsbedarf für Unterhaltungsbesonderheiten zu bescheinigen.



5.2.3 Beschreibung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5

Wohn- und Schlafräume:

- Bodenbeläge: *Überwiegend einfaches Laminat mit Abnutzungen.*
Wandbekleidungen: *Tapete gestrichen oder Tapete mit Motiven, verbraucht.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen, verbraucht.*

Bad:

- Bodenbeläge: *Fliesen in einfachem Standard, verbraucht.*
Wandbekleidungen: *Fliesen in einfachem Standard, ca. halb- oder wandhoch, ggfs. darüber Tapete, verbraucht.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen, verbraucht.*
Sanitäre Installation: *Badewanne mit Duschvorhang, Stand-WC mit niedrigem Wandspülkasten, Waschbecken – einfacher Standard, insgesamt verbraucht.*

Küche:

- Bodenbeläge: *Laminat oder Fliesen in einfachem Standard, verbraucht.*
Wandbekleidungen: *Tapete gestrichen oder mit Motiven, Fliesenspiegel im Nassbereich, verbraucht.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen, verbraucht.*
Einbauküche: *Einbauküche in einfachem Standard, verbraucht.*

Flur:

- Bodenbeläge: *Laminat in einfachem Standard, verbraucht.*
Wandbekleidungen: *Tapete, verbraucht.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen, verbraucht.*

Fenster und Türen

- Fenster: *Ein- und zweiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*
Innentüren: *Leichte Innentüren aus Holzwerkstoffen, mit furnierten, glatten Türblättern, Beschläge und Garnituren in einfachem Standard, verbraucht.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung vom Hauptstrang in die Wohnung

- Elektroinstallation: *Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen vermutlich seit dem Errichtungsjahr noch nicht modernisierte Installation. Es wird daher von veralteten Aluminiumleitungen ausgegangen, unter Putz verlegt, Schraub Sicherungen, wenige Kreisläufe, ausreichende Anzahl Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden. Vermutlich kein Internetanschluss.*
Heizung: *Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist in der Bewertungswohnung ein Gasdurchlauferhitzer als Niedertemperaturheizung verbaut. Es wird von Plattenheizkörpern mit Thermostatköpfen und Heizleitungen auf Putz ausgegangen.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: *Vermutlich keine.*
Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine.*



5.2.4 Zustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist die Inneneinrichtung der Wohnung überwiegend verbraucht. Zu einer fortgesetzten, ggfs. vermieteten Nutzung muss sie demnach komplett renoviert werden. Das Bad und die Elektroinstallationen sind vermutlich veraltet und sollten zeitnah modernisiert werden.

In der Wohnung ist eine Niedertemperatur-Gasheizung verbaut. Diese Heizungsart benötigt Zuluft aus den Umgebungsräumen. Sie entzieht der Wohnung bei Betrieb somit Sauerstoff und sollte nur bei geöffneten Fenstern betrieben werden, was insbesondere in der kalten Jahreszeit ungünstig ist. Die Heizung sollte also gegen eine Brennwerttechnik ausgetauscht werden. Da hierfür auch die Umrüstung des Schornsteins notwendig ist, müssen bei dieser Maßnahme die Eigentümergemeinschaft oder zumindest jedoch die Eigentümer der beiden anderen an diesem Schornstein angeschlossenen Miteigentümer einbezogen werden. Die WEG-Verwaltung hat bereits ein Heizungsmodernisierungskonzept vorgeschlagen, dass den Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung für alle Wohnungen im Keller des Gebäudes vorsieht. In diesem Konzept würde es wegen der angesammelten Instandhaltungsrücklage vermutlich nur zu einer vergleichsweise niedrigen Sonderumlage kommen. Dennoch wurde der Vorschlag von der Eigentümergemeinschaft bislang abgelehnt. Ein Erwerber des Wohnungseigentums müsste vom ungünstigsten Fall ausgehend erwarten, dass diese Ablehnung auch weiterhin besteht und das Heizungsproblem mit eigenen Mitteln lösen.

Insgesamt ist dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, ein erheblicher Unterhaltungsstau zu attestierten.**

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Straßen- und Wegebefestigungen und die beiden Fahrradständer
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie Bäume, Hecken, Sträucher, Rasenflächen und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Zustand als gepflegt zu beurteilen.

5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

- In Auswertung der Teilungserklärung /U10/ wurden im Gegensatz zum Grundbucheintrag keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
- Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum sind nicht bekannt.
- Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt liegen nicht vor.
- Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht vereinbart.
- Die Höhe des zu monatlich zu entrichtenden Hausgeldes konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kosten-schätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungs-sachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.



Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen. Das betrifft im Wesentlichen die vorstehend aufgeführten Zustandsbesonderheiten des Wohnungseigentums.

Der ausführende Sachverständige schätzt ein, dass der erforderlichen Unterhaltungsaufwand für **das gemeinschaftliche Eigentum** am Bewertungsstichtag durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt ist, so dass hier auf einen Erwerber **keine Investitionen** zu kommen. Für das **Sondereigentum** schätzt er die **Höhe des stichtagsnah zu erwartenden Unterhaltungssaus marktangepasst auf ca. 33.400,00 €**.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Renovierung der Wand-, Fußboden und Deckenbekleidungen), solange sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen, nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen zur Eigennutzung erworbenen Objekten vor Einzug an. Deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

Hinweis:

An dieser Stelle sei nochmals darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich Umstände ergeben, die geeignet sind Investitionen zu ihrer Beseitigung zu erfordern. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise festgestellt, die einen nachhaltigen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen. In vorliegender Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass solche Veränderungen nicht vorliegen. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Wohnfläche

Da die Wohnung Nr. 5 nicht von innen besichtigt werden konnte muss auf ein eigenes Aufmaß der Wohnfläche verzichtet werden. Für die nachfolgende Wertermittlung wird daher auf die Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung /U10/ zurückgegriffen. Hiernach beträgt die Wohnfläche des Sondereigentums 56,79 m². Die Angabe wurde sachverständig auf Plausibilität überprüft und kann als realistisch angenommen werden. Die Wohnflächenangabe ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnungseigentums: ca. 56,79 m²

6.2 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wertermittlungsrelevante Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde liegen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet).

Vorliegend ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie der Standardstufe. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Wägungsanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in der Standardstufen-Tabelle der Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	70	100,0/100	70,00 Jahre
Summe		100,0/100,0	70,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 70 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses wird auf ca. 68 Jahre geschätzt.

6.3 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter Beachtung der Modellkonformität wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann sich allerdings dann verlängern (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Das lt. Anwohnerinformationen 1963 errichtete Gebäude wurde 1991 bereits in wesentlichen Schwerpunkten modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen, insbesondere am Sondereigentum selbst erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt



unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
Summe		9,0	6,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1963 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) **Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 61 Jahre =) 9 Jahren** und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 44 Jahren**.

Die Restnutzungsdauer des Wohnungseigentums wird in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen auf 44 Jahre geschätzt.

Hinweis: Sowohl wirtschaftliche Gesamt-, als auch wirtschaftliche Restnutzungsdauern stellen lediglich modellbedingte Rechengrößen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren da. Sie sind nicht mit realen Lebenserwartungen von Gebäuden gleichzusetzen.



7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 81,034/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39615 Schönberg, Dammstraße 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. 5 zum Wertermittlungsstichtag, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schönberg	426	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönberg	3	28/14	2.645 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und das Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Sonstige wertbeeinflussende Umstände werden, genau wie beim Ertragswertverfahren, zusätzlich berücksichtigt.

Der Sachverständige hält **beide Verfahren hinsichtlich ihres Marktbezugs für gleichberechtigt**. Das vorliegende Bewertungsobjekt wird demnach im Weiteren als **ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt** betrachtet.



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **12,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2.645 m ²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch, vermutlich durch die Anhebung des Leitzinses und die allgemein komplizierte Wirtschaftssituation im Zeitraum unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag, wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbaren Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den relativ niedrigen in der Richtwertzone ausgewerteten Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine zurückhaltende Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist.

Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der **wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden**. Die sehr große Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks wird sachverständigenseits als durchschnittlich üblich für die Richtwertzone angesehen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	12,00 €/m ²
Anpassung:	keine
Bewertungsgrundstück:	$12,00 \text{ €/m}^2 \times 2.645 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 31.740,00 \text{ €}; \text{ rd. 31.700,00 €}$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 15.07.2024
auf rd. 31.700,00 € geschätzt.**



7.2.4 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 5

7.2.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Lt. Teilungserklärung /U10/ wurden keine den Miteigentumsanteil beeinflussenden Sondernutzungsrechte vereinbart. Darum kann der Gesamtbodenwert des Grundstücks auch als Gesamtbodenwert der Gemeinschaftsfläche angehalten werden.

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück. Im Fortgang der Bodenwertermittlung ist der vorstehend geschätzte Gesamtbodenwert **mit dem 81,034/1.000 Anteil (ME)** des Bewertungsobjekts zu multiplizieren.

anteiliger Bodenwert: $31.700,00 \text{ €} \times 81,034/1.000 = 2.568,78 \text{ €}$; rd. 2.570,00 €

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 5 wird zum Bewertungsstichtag 15.07.2024 mit rd. 2.570,00 € geschätzt.



7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Gem. § 10 ImmoWertV 21 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modelansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV 21 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gem. § 12 Abs. 6 sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten zu beschreiben.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter²
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL bzw. nach Sprengnetter
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe



7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter (Pächter) zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 steht am Stichtag leer. Auch in der Nachbarschaft wurden einige Leerstandwohnungen festgestellt. Dennoch wird angenommen, dass es sich nur um temporäre Leerstände handelt, dessen Neuvermietung jedoch einen längeren Zeitraum benötigt.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohnungseigentum Nr. 5 auf ca. 280,00 € (4,93 €/m²).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i.d.R. der Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die laufenden Betriebskosten gehören zwar ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten, werden hier jedoch, weil regelmäßig auf den Mieter umlegbar, nicht in Ansatz gebracht. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten(anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i.d.R. als prozentualer Anteil vom Rohertrag bestimmt. Diese sind bei Wohn- und Teileigentumen gegenüber nicht aufgeteilten Objekten, um ca. 2 – 3 %-Punkte zu erhöhen.

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 31,0 %** des Rohertrags.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren



ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 2,94 % vom Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind.

So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.2 und 5.2.4 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -33.400,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen.

7.3.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 2. OG rechts	56,79	4,93	280,00	3.360,00
Summe		56,79		280,00	3.360,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **3.360,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **= 1.041,60 €**

jährlicher Reinertrag **= 2.318,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung); **2,94 % von 2.570,00 €**
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **= 75,56 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 2.242,84 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **2,94 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **44** Jahren Restnutzungsdauer **× 24,509**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 54.969,77 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 2.570,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 57.539,77 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 57.539,77 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 33.400,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 24.139,77 €**

rd. 24.100,00 €



7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf dem vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)



- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in [€]
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Hervorzuheben ist dabei, dass durchschnittliche Kaufinteressenten, auf deren Kaufpreisüberlegungen Verkehrswertermittlungen regelmäßig abzustellen haben, den Wert der Herstellungskosten für das Bewertungsobjekt mit den Kosten von **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vergleichen würden**.

Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz desselben Bewertungsmodells) nutzen zu können.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohn-/Nutzfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohn-/Nutzfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohn-/Nutzfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohn-/Nutzfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohn-/Nutzfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D.h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohn-/Nutzfläche modellkonform angesetzt werden.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten von Mehrfamilienhäusern** in Höhe von **1.310,00 €/m² Wohnfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem, für das Normgebäude ermittelten Wert, durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. **Die beiden Hauseingangsüberdachungen und die beiden Kelleraußentreppen sind solche Bauteile und werden mit ihren anteiligen¹ Herstellungskostenwerten von insgesamt ca. 1.053,44 € berücksichtigt.**

<u>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</u>	
2 Kelleraußentreppen	648,27 €
2 Eingangsüberdachungen	405,17 €
Summe	1.053,44 €

¹ Gemäß Miteigentumsanteil



Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 182,7 %** zugrunde gelegt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Vorliegend = 1,00.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe **von 0,6286** (Minderung = 37,14 %) abgeleitet.

Anteilige Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsobjekt wird der **Wertanteil der Außenanlagen pauschal auf ca. 3.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 4,04 % des anteiligen Gebäudesachwerts (86.648,81 €).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 und § 39 ImmoWertV 21)

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor mittels Sprengnetter-Regressionsanalyse abgeleitet. Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 39 % unterhalb (Faktor 0,61)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



Marktübliche Zu- oder Abschläge (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich lt. ImmoWertV 21 die allgemeinen Wertverhältnisse auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
In vorliegender Sachwertermittlung ist dies jedoch nicht der Fall.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Ertragswertverfahren.

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



7.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.310,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	56,79 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (anteilig)	+	1.053,44 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	75.448,34 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche anteilige Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	137.844,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte anteilige Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	137.844,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		37,14 %
• Faktor	x	0,6286
Alterswertgeminderte regionalisierte anteilige durchschnittliche Herstellungskosten	=	86.648,81 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.648,81 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		86.648,81 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.148,81 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.570,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	92.718,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,61
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	56.558,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.400,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	23.158,47 €
rd.		23.200,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 24.100,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 23.200,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich sowohl um ein **Ertrags-** als auch um ein **Sachwertobjekt**. Beide Verfahren sind deshalb als gleichwertig anzusehen. Dies trifft auch auf die erreichte **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** in Abhängigkeit von der Qualität der zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** zu.

Der vorläufige Verkehrswert kann demzufolge aus dem **einfachen Mittelwert beider Verfahrensergebnisse** abgeleitet werden.

$$(24.100,00 \text{ €} + 23.200,00 \text{ €}) \div 2 = \underline{\underline{\text{rd. 23.700,00 €}}}_{\text{vorläufiger Verkehrswert}}$$

**Der vorläufige Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 5 wird
zum Stichtag 15.07.2024 geschätzt, mit
rd. 23.700,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Wohnungseigentum ist seit ca. 2 Jahren überwiegend leerstehend und ist nicht vermietet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Bei den beiden Gastanks (auf dem südlichen Nachbargrundstück) handelt es sich um Mietbehälter des Gasversorgers. Sie werden in diesem Gutachten als Fremdeigentum betrachtet und sind kein Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> <u>Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums</u> Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten Eindruck. Nach den Recherchen des Sachverständigen wurde das gemeinschaftliche Eigentum 1991 überwiegend saniert und modernisiert. Am Tag der Ortsbesichtigung macht das gemeinschaftliche Eigentum einen guten und überwiegend mängelfreien Eindruck ohne wesentliche Unterhaltungsbesonderheiten. Zu erwähnen ist jedoch, dass jedes Sondereigentum über seine eigene Heizungsanlage verfügt, die jedoch an einen Schornstein im Gemeinschaftseigentum angeschlossen ist. Der Schornsteinaufbau ermöglicht am Stichtag noch nicht die Umrüstung der Heizungen auf Brennwerttechnik. Das Gebäude besitzt 4 Schornsteine. Sollte ein Wohnungseigentümer seine Heizung umrüsten wollen, müsste die gesamte Verrohrung dieser Schornsteins entsprechend modernisiert werden. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist die am Stichtag angesammelte Instandhaltungsrücklage ausreichend, um eine Umrüstung der Schornsteine ohne (oder mit einer vergleichsweise geringen) Sonderumlagen finanzieren zu können. Vor diesem Hintergrund ist dem Bewertungsobjekt kein Investitionsbedarf für Unterhaltungsbesonderheiten zu bescheinigen. <u>Zustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5</u> Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist die Inneneinrichtung der Wohnung überwiegend verbraucht. Zu einer fortgesetzten, ggfs. vermieteten Nutzung muss sie demnach komplett renoviert werden. Das Bad und die Elektroinstallationen sind vermutlich veraltet und sollten zeitnah modernisiert werden. In der Wohnung ist eine Niedertemperatur-Gasheizung verbaut. Diese Heizungsart benötigt Zuluft aus den Umgebungsräumen. Sie entzieht der Wohnung bei Betrieb somit Sauerstoff und sollte nur bei geöffneten Fenstern betrieben werden, was insbesondere in der kalten Jahreszeit ungünstig ist. Die Heizung sollte also gegen eine Brennwerttechnik ausgetauscht werden. Da hierfür auch die Umrüstung des Schornsteins notwendig ist, müssen bei dieser Maßnahme die Eigentümergemeinschaft oder zumindest jedoch die Eigentümer der beiden anderen an diesem Schornstein angeschlossenen Miteigentümer einbezogen werden. Die WEG-Verwaltung hat bereits ein Heizungsmodernisierungskonzept vorgeschlagen, dass den Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung für alle Wohnungen im Keller des Gebäudes vorsieht. In diesem Konzept würde es wegen der angesammelten Instandhaltungsrücklage vermutlich nur zu einer vergleichsweise niedrigen Sonderumlage kommen. Dennoch wurde der Vorschlag von der Eigentümergemeinschaft bislang abgelehnt. Ein Erwerber des Wohnungseigentums müsste vom ungünstigsten Fall ausgehend erwarten, dass diese Ablehnung auch weiterhin besteht und das Heizungsproblem mit eigenen Mitteln lösen.



	<p>Insgesamt ist dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5. ein erheblicher Unterhaltungsstau zu attestierten.</p> <p>Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.</p>
f.	<p><u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u></p> <p>Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.</p>
g.	<p><u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u></p> <p>Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulasten-verzeichnis eingetragen.</p>
h.	<p><u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u></p> <p>Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</p>
i.	<p><u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u></p> <p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>
j.	<p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Im Abgleich mit der Darstellung der Flurkarte (Anlage 3) wurde festgestellt, dass sich die beiden Gastanks zur Versorgung des Bewertungsgebäudes auf dem südlichen Nachbargrundstück befinden. Nach den Recherchen des Sachverständigen bestehen zur Legitimation dieser Besonderheit lediglich mündliche Absprachen. Dingliche Sicherungen (Grunddienstbarkeiten) bestehen zu diesem Umstand nicht.</p> <p>Die von den Gasbehältern und Zuleitungen benutzten Grundflächen auf dem Nachbargrundstück können als Überbauungen nach § 912 ff BGB betrachtet werden. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbaurente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbaurente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschädigung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (12,00 €/m²) ist abzusehen, dass der Werteinfluss des Überbaus auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 23.700,00 € abgeleitet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 15 % (Faktor 0,85) angebracht: $23.700,00 \text{ €} \times 0,85 = 20.145,00 \text{ €}$; rd. 20.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
des 81,034/1.000 Miteigentumsanteils an einem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstücks,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG rechts
in 39615 Seehausen (Altmark)/OT Schönberg, Dammstraße 3,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 15.07.2024
geschätzt mit**

rd. 20.000,00 €
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 18. Juli 2024

Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



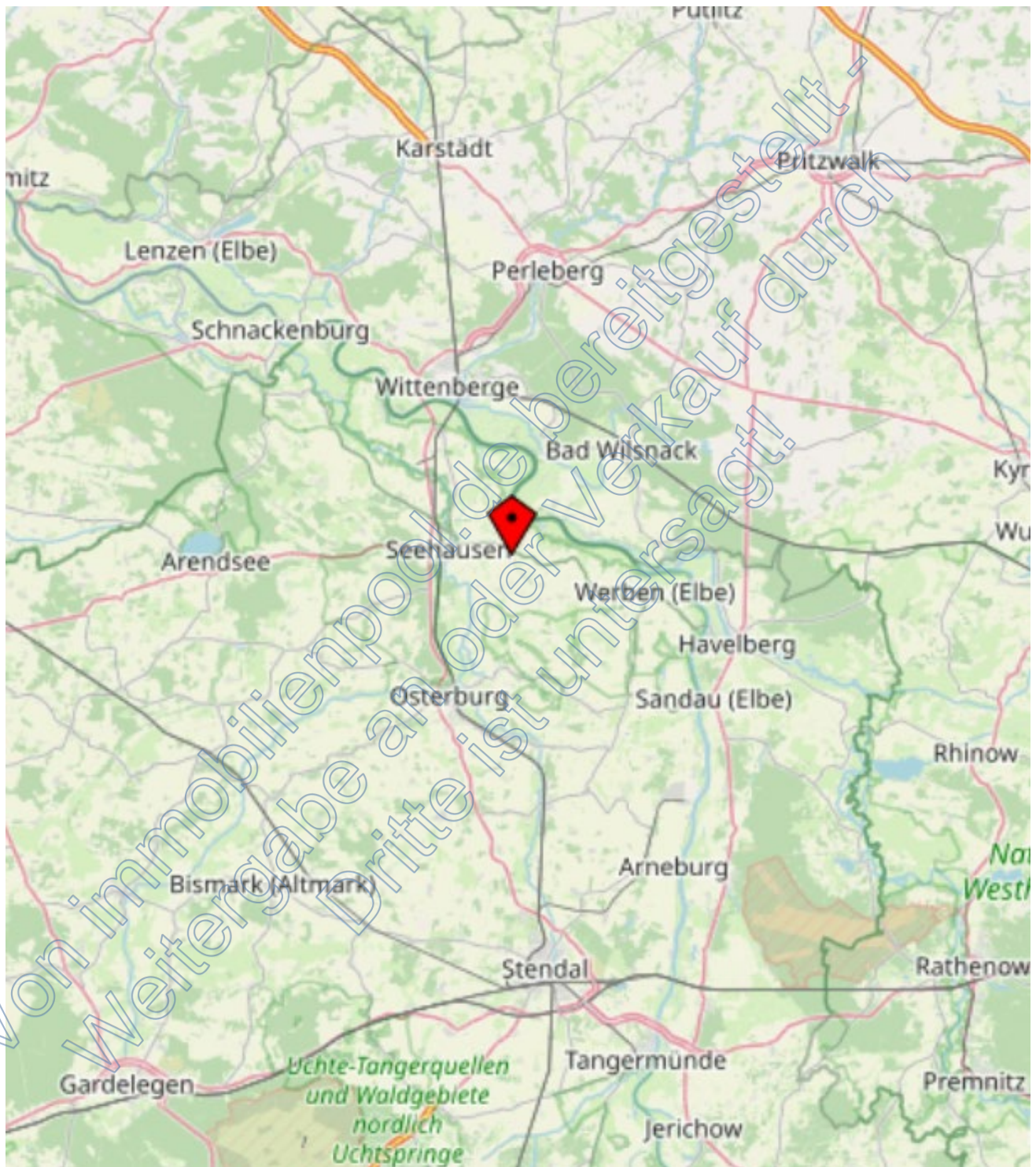
9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Fotodokumentation

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



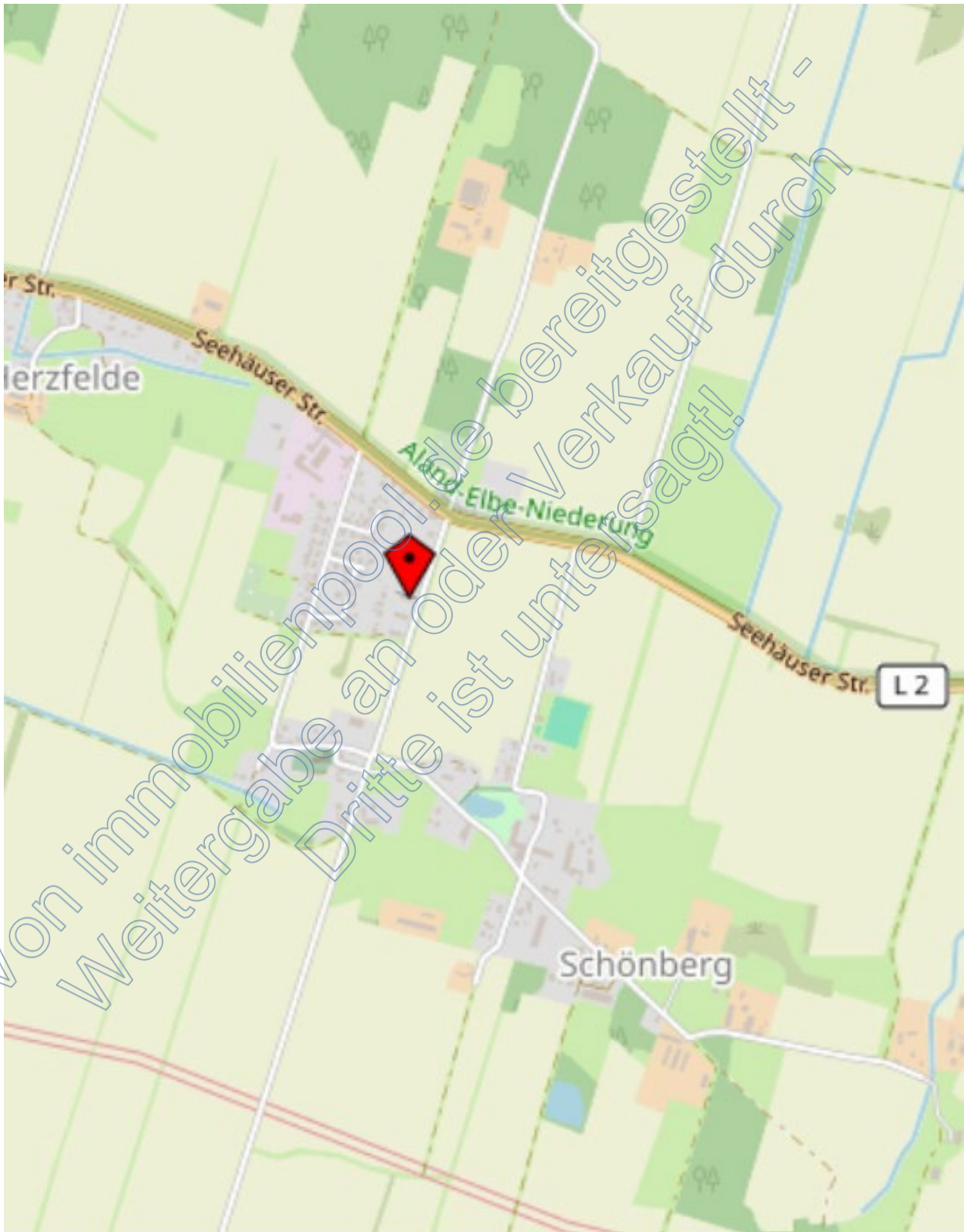
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)



Quelle: OpenStreetMap



Anlage 2: örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)



Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 09.07.2024
Aktualität der Daten: 05.07.2024

Flurstück: 28/14
Flur: 3
Gemarkung: Schönberg

Gemeinde: Seehausen (Altmark), Hansestadt
Kreis: Stendal



58631110
LVerGeo 891a
Stand 08/12
99.6519 23

Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-24968-2024

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



Anlage 4: Fotodokumentation



Vorderansicht

1



Bewertungswohnung - Vorderansicht

2



Westlicher Giebel

3



Rückansicht

4



Bewertungswohnung - Rückansicht

5



Östlicher Giebel

6



7

Zufahrtsstraße von der Dammstraße



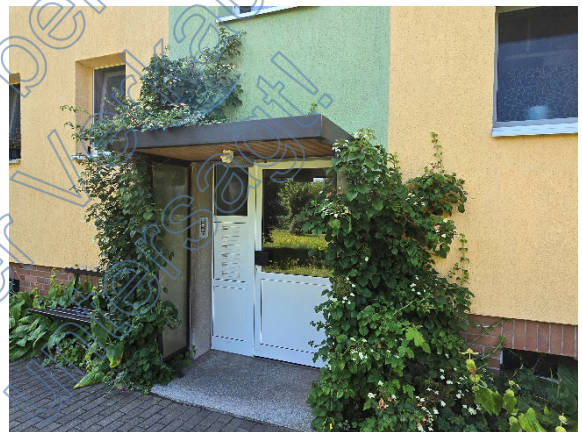
8

Zufahrtsstraße weiterer Verlauf



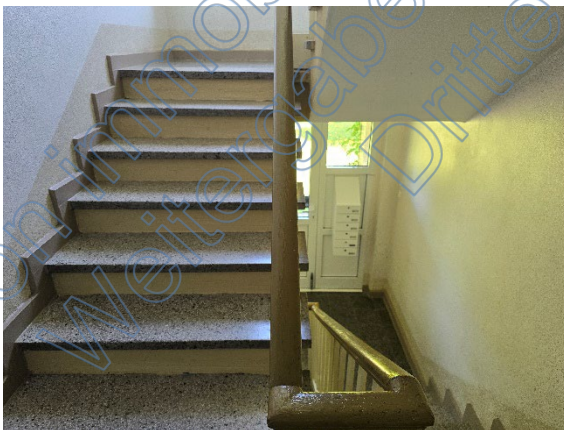
9

Gasbehälter (Fremdeigentum)
bereits auf dem Nachbargrundstück



10

Hauseingang Nr. 3 - links



11

Treppenhaus



12

Parkmöglichkeiten am Haus