

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)
eines, mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks



Bewertungsobjekt:

**Sandauer Straße 2
39596 Arneburg
Blatt 3459, lfd. Nr. 1
von Arneburg**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 4/23

Aktenzeichen:

234918B

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	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen 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	Mehrfamilienhaus	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	14
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	15
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	15
6.2	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung	15
6.3	Restnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung	16
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
7.3	Ertragswertermittlung	20
7.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	20
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	20
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
7.3.4	Ertragswertberechnung	22
7.4	Sachwertermittlung	23
7.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	23
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	23
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
7.4.4	Sachwertberechnung	26
7.5	Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen	27
8	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	28
8.1	Zusätzliche Angaben	28
8.2	Verkehrswertschätzung	30
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	31



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Sandauer Straße 2, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 3459 von Arneburg.
Objektart:	Ein mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebautes Grundstück im historischen Stadtkern von Arneburg.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	26. Oktober 2023 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	23. Januar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	23. Januar 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39596 Arneburg, Sandauer Straße 2,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.01.2024
geschätzt mit**

rd. 56.000,00 €

(in Worten: Sechshundfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten, zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 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 23.01.2024 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere geladene Beteiligte waren nicht zum Ortstermin erschienen.
- Das Grundstück konnte nicht betreten und die Baulichkeiten nicht von innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen unter Zuhilfenahme von öffentlich zugänglichen Dokumenten und Luftbildern sowie auf telefonische Auskünfte des Eigentümers zu 1b im Grundbuch.
- 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 29.01.2024 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 04.01.2024 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 3459 von Arneburg des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 24.10.2023, zuletzt geändert am 16.06.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 11.01.2024.
- /U5/ Auskunft des Bau- und Ordnungsamts der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 04.01.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Telefonische Auskünfte des Eigentümers zu 1b im Grundbuch.

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 Januar 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 Januar 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).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Um 1850 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Arneburg
Lage:	39596 Arneburg, Sandauer Straße 2
Blatt:	3459; lfd. Nr. 1
Flur:	7
Flurstück:	131/0
Grundstücksgröße:	1.268 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 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Arneburg beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
1	Arneburg 7 131/0 Wohnbaufläche, Sandauer Str. 2	1.268

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 5) Über das Vermögen des XXX, Abt. I Nr. 1b ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Stendal, 7 IN 8/21); eingetragen am 21.04.2021.

6) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 4/23); eingetragen am 16.06.2023.

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 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 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck 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.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.3 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. 5 und 6 sind verfahrensimmanent und werden darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

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 der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. §1 (2) 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 der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Amtsseitig wurde die Erhaltungssatzung der Stadt Arneburg besonders hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (vgl. https://www.arneburg-goldbeck.de/region-verwaltung/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 Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück als archäologisches Flächendenkmal geschützt. Archäologischen Flächendenkmale sind im Allgemeinen die mittelalterlichen Stadtkerne sowie die frühneuzeitlichen Stadterweiterungen. Diese Flächen sind prinzipiell für das Vorkommen archäologisch aussagekräftiger Befunde (zum Beispiel Mauern, Brunnen und so weiter) und entsprechender Funde prädestiniert. Daher sind dort Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und es werden in der Regel vor Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende archäologische Beobachtungen erforderlich. Außerdem befindet sich das Grundstück im Denkmalbereich „Altstadt-Arneburg“ . Denkmalbereiche sind Ensembles, also im Laufe der Geschichte zusammengewachsene, komplexe Gebilde aus Straßen, Plätzen, Parzellen mit oder



ohne Bebauung, Gärten und Grünflächen. (vgl. <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Im Fall von geplanten Bauvorhaben (Instandsetzung, Umgestaltung, Veränderung, Nutzungsänderung, Freilegung) ist demnach immer eine Einzelprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und durch das Landesdenkmalamt erforderlich. Soll das Grundstück veräußert werden, so ist dies der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Anmerkung: *Prinzipiell ergeben sich aus den Denkmaleigenschaften eines Grundstücks wertrelevante Vor- und Nachteile, auf die im weiteren Verlauf dieses Gutachtens noch eingegangen wird.*

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Ca. 1.268 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.
(Grundstücksqualität)

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Arneburg ist eine Stadt im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt und Mitglied der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Seit 2013 ist Arneburg staatlich anerkannter Erholungsort. Die Stadt Arneburg liegt auf einer Hochfläche am Westufer der Elbe etwa zehn Kilometer nordöstlich von der Kreisstadt Stendal entfernt in der Altmark. Östlich schließen sich auf dem rechten Elbufer die Elbniederung, das etwas höher liegende Land Schollene und die Havelniederungen an.

Zu Arneburg gehören der östlich der Stadt gelegene Wohnplatz Bürs und die Ortsteile Beelitz und Dalchau. Letzterer liegt etwa drei Kilometer nördlich der Stadt. Bei Dalchau steht der Überrest des Kernkraftwerks Stendal und der Industrie- und Gewerbehark Altmark.

Umgeben wird Arneburg von den Nachbargemeinden Hohenberg-Krusemark im Norden, Kamern im Nordosten, Klietz im Osten, Tangermünde im Süden, Hassel im Südwesten sowie Eichstedt im Westen.

Das Zentrum der Stadt bildet der Markt mit seinen imposanten Fachwerkhäusern, darunter auch das Rathaus mit Jugendstilmotiven. Der Altstadt kern, wie er sich heute zeigt, entstand nach dem großen Stadtbrand von 1767. Eine Attraktion ist der "Fischerbrunnen" auf dem Alten Markt. Das bedeutendste Bauwerk ist die Stadtkirche St. Georg.

Nahe des Ortsteils Dalchau stehen die Überreste des Kernkraftwerks Stendal. Auf dem Werks gelände des niemals fertiggestellten Kernkraftwerks entstand der Industrie- und Gewerbehark Altmark. Hier wurden inzwischen zwei große Fabriken für Zellstoff und für Hygienepapier errichtet. Weitere Ansiedlungen sollen folgen.

Zunehmende Bedeutung hat der Fremdenverkehr. Für Wassertouristen und Wassersportler entstand im Winterhafen eine Steganlage mit Bootservicezentrum. Um die Wirtschaft in der Region weiter voranzutreiben, ist die Stadt Arneburg mit den Städten Tangermünde und Stendal eine Kooperation, dem "Städtedreieck der Altmark", eingegangen.

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsobjekt befindet im Altstadt kern von Arneburg. Das allgemeine Interesse sich in Arneburg zu Wohnzwecken niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 16,00 €/m² als „sehr gering nachgefragt“ eingeschätzt werden. Die Einwohnerzahl ist konstant bis leicht rückläufig.

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Stendal

Ort und Einwohnerzahl: Arneburg - ca. 1.447 Einwohner (lt. Wikipedia, Stand 31.12.2022)

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

- zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 77 km,



(Straßenverbindung lt. Google Maps)	<ul style="list-style-type: none">• zur Landkreisstadt Stendal ca. 14 km,• nach Tangermünde ca. 18 km,• nach Genthin ca. 47 km.
Bundesstraßen:	B 188 und B 189 südwestlich bei Stendal. Ostelbisch B107.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Lüderitz (33 km).
Bahnhof/Bushaltestelle:	Busverkehr im Ort vorhanden. Größere Bahnhöfe in Magdeburg oder Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere bis gute, ruhige Wohnlage in Elbnähe, als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	In der Stadt und durch die nahe gelegene Landkreisstadt Stendal ist eine ausreichende Versorgung gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die „Sandauer Straße“ ist eine Gemeindestraße deren Fahrbahnoberfläche mit einer Verbundpflasterschicht in neuwertigem Zustand befestigt ist. Die Straße verfügt über beidseitige Gehwege, die mit Borden von den Straßen abgegrenzt sind und mit Granitmosaikpflaster befestigt wurden. Eine Straßenbeleuchtung ist in historischem Stil vorhanden. Das Parken ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor dem Bewertungsobjekt möglich. Das Grundstück ist von der Sandauer Straße über eine Bordsteinabsenkung und Hausdurchfahrt befahrbar. Auf der Westseite des Grundstücks ist es über einen Fußweg begehbar.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen und den Feststellungen vor Ort ist das Grundstück mit der Versorgung von Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie einer zentralen Abwasserentsorgung erschlossen. Das tatsächliche Vorhandensein und die Funktionstüchtigkeit der Hausanschlüsse wurden nicht geprüft.
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. Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck sind diverse Beitragsforderungen, wie z.B. aus der Grundsteuererhebung sowie für die Leistung von Ausgleichsbeiträgen zur Auslösung aus dem Sanierungsgebiet offen. Ein detaillierter Forderungsbetrag konnte nicht genannt werden. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <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. Das Grundstück ist allseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt keine derartigen Überbauungen erkennen. Im Onlineservice



„Sachsen-Anhalt-Viewer“ des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt werden an der nördlichen Grundstücksgrenze jedoch minimale Überbauungen dargestellt. Ob die, diese Überbauung verursachenden Gebäude/Gebäudeteile am Stichtag noch bestehen, konnte der Sachverständige nicht überprüfen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei die vorstehend genannten Überbauungen bestätigen, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.

Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen 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 vermutlich um 1850 (Schätzung des Sachverständigen nach dem äußeren Eindruck) errichteten, zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Das Gebäude ist lt. Auskunft des Eigentümers geringfügig unterkellert und das Dachgeschoss zur Hälfte ausgebaut. Am Tag der Ortsbesichtigung stand das Gebäude leer und ist überwiegend nicht bewohnbar.

Außerdem befinden sich mehrere Nebengebäude in Form von Garagen und Schuppen auf dem Grundstück. Sämtliche Gebäude sind dem äußeren Eindruck nach in einem bedenklichen und von Grund auf sanierungs- und modernisierungswürdigen Zustand. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“)

Es ist zu befürchten, dass eine Sanierung und Revitalisierung des Wohngebäudes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur mit einem sehr hohen Risiko realisierbar ist. Es besteht die Möglichkeit, dass der benötigte Investitionsbedarf den Wert der sanierten baulichen Anlagen übersteigen könnte. In diesem Fall würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Wohnhaus möglichst kurzfristig beseitigen, um den freigelegten Boden wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Gleiches gilt dann für die Nebengebäude.

Falls eine Sanierung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgreich gestaltet werden könnte, unterstellt die nachfolgende Wertermittlung als zukünftige Nutzungsvariante eine vermietete Mehrfamilienhausnutzung mit 5 bis 6 Wohneinheiten. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), die Auskünfte des Eigentümers /U7 sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen. Das Gebäude und seine 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 aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen oder von der Rückseite zu besichtigen. Die Nebengebäude konnten von ihm selbst überhaupt nicht in Augenschein genommen werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußeren Eindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbildaufnahmen und Erkenntnissen aus der Bauakte. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes.

Es können 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. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Für die technische Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt. Versteckte Baumängel und Schäden werden nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Mehrfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Geringfügig unterkellertes /U7, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Seitenflügel. Das Dachgeschoss ist lt. Auskunft des Eigentümers zu ca. 50 % ausgebaut.

Baujahr: *Um 1850 (Schätzung des Sachverständigen nach dem äußeren Eindruck).*

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die 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.

Gemäß dem äußeren Eindruck und Auskunft des Eigentümers wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Modernisierungen am Gebäude durchgeführt. Lt. Auskunft des Eigentümers wurden 2 Räume renoviert. Diese Renovierungen fallen jedoch nicht unter den Begriff „Modernisierungen“ im wertermittlungsrelevanten Sinn. Es handelt sich hierbei eher um sogenannte Schönheitsreparaturen.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

- Konstruktionsart: *Vermutlich massiv. Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine Tor-durchfahrt.*
- Fundamente: *Vermutlich Feldsteinfundamente.*
- Außenwände: *Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt, stark beschädigt mit Rissen und losen Putzelementen, im Bereich des Dachgesimses weist der Putz Risse auf, die auf evtl. lose Gesimsteile hinweisen, die Verkehrssicherheit ist hier dem bloßen Auge nach bereits bedenklich.*
Der nördliche Dachgiebel ist hier als Fachwerk mit unverputzten Ziegelstein-ausfachungen ausgeführt, das Fachwerk liegt frei.
- Innenwände: *Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.*
- Geschossdecken: *Vermutlich Holzbalkendecken. Kellerdecke massiv.*
- Geschosstreppe: *Vermutlich gerade Holzeinschubtreppe, mit Tritt- und Setzstufen, Trittstufen vermut-lich stark abgenutzt, einseitiges Geländer mit Stabsprossen und Handlauf aus Holz.*
- Hauseingang: *Das Gebäude verfügt über einen Vorder- und über einen Hofeingang. Über eine marode dreistufige aus ehemals verputzten Ziegelschichten mit Betonplatten ge-langt man zum straßenseitigen Vordereingang. Durch eine zweiflüglige, marode Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen und Oberlicht gelangt man in einen Vorraum mit Zugang zu beidseitig gelegenen Räumen und dahinter vermutlich in das Treppenhaus, das auf der Rückseite zum Hof führt.*

Dach

- Dachform, -konstruktion: *Satteldach in Holzkonstruktion. Der Dachfirst des Seitenflügels ist zu ca. 50% tiefer gelegen. Das Dachgeschoss ist hier nicht ausbaubar.*
- Dacheindeckung: *Ziegeleindeckung, älteren Baujahrs, aber augenscheinlich in einem noch nutz-baren Zustand. Es ist zu vermuten, dass die Dachfläche nicht gedämmt ist. Für die ggfs. vorhandene Dämmung der obersten Geschossdecke ist zu befürchten, dass sie weitgehend verbraucht ist.*
Die Dachbekleidung des Seitenflügels wirkt sehr marode.
- Dachentwässerung: *Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung. Straßenseitig sind Bodeneinläufe vorhanden.*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

- Wohnräume und Flure
- Bodenbeläge: *Vermutlich überwiegend Dielung ohne oder mit verbrauchtem Belag.*
- Wandbekleidungen: *Vermutlich überwiegend verbrauchte Tapete mit Farbanstrich.*
- Deckenbekleidungen: *Vermutlich überwiegend verbrauchte Tapete mit Farbanstrich oder einfaches Paneel.*
- Bäder:
- Bodenbeläge: *Vermutlich Linoleum oder Fliesen in einfachem Standard.*
- Wandbekleidungen: *Vermutlich überwiegend einfache Fliesen, halb oder 3/4 hoch, darüber ver-brauchte Tapete, gestrichen.*
- Deckenbekleidungen: *Vermutlich überwiegend verbrauchte Tapete mit Farbanstrich oder einfaches Paneel.*



- Küchen:
Bodenbeläge: *Vermutlich Linoleum oder Fliesen in einfachem Standard.*
Wandbekleidungen: *Vermutlich überwiegend verbrauchte Tapete mit Farbanstrich oder einfaches Paneel, evtl. Fliesenspiegel im Nassbereich.*
Deckenbekleidungen: *Vermutlich überwiegend verbrauchte Tapete mit Farbanstrich oder einfaches Paneel.*

Fenster und Türen

- Fenster: Zweiflüglige Holzfenster mit Einfachverglasung, im Erdgeschoss mit Oberlicht, sämtlichst in marodem Zustand, Verglasung tlw. beschädigt. (Auf der Hofseite nicht umfassend einsehbar)
- Türen:
Hauseingangstür: Vordertür: Zweiflüglige Hauseingangstür aus Holz mit Oberlicht, gestrichen, vermutlich aus dem Ursprungsjahr. Sie wirkt, genau wie die Beschläge und Garnituren verbraucht. Kein oder nur geringer Einbruchschutz. Die Hoftür besteht aus einer provisorisch anmutenden, einflügligen zustandsgleichen Holztür angenommen.
Innentüren: *Vermutlich überwiegend einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen aus dem Ursprungsjahr, mit glatten oder leicht gestalteten Türblättern, evtl. noch aufarbeitungswürdig. Beschläge und Garnituren vermutlich verbraucht.*
Tordurchfahrt: In die Tordurchfahrt wurde ein zweiflügliges Holztor mit Personenschlupftür, in den ungefähren Dimensionen eine PKW-Garagen-Tors eingesetzt. Der Bereich über dem Tor, bis Oberkante des Erdgeschosses ist offen. Von hieraus ist ein Einblick auf die Unterseite der Geschossdecke möglich. Es zeigte sich, dass Abtreterung morsch sein könnte. Der Bereich über der Tordurchfahrt ist im Ober- und im Dachgeschoss augenscheinlich nicht ausgebaut.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: *Vermutlich überwiegend veraltete Installation unter Putz, sanierungswürdig.*
Sanitärinstallation: *Vermutlich überwiegend veraltete Installation unter Putz, sanierungswürdig.*
Heizung und Warmwasserversorgung: Kein funktionstüchtiges Heizsystem am Stichtag vorhanden. Lt. Auskunft des Eigentümers wurden die Heizkörper entwendet.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Sanierungsbedürftige Hauseingangstreppe.
Besondere Einrichtungen: *Keine werthaltigen besonderen Einrichtungen zu vermuten.*

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus ist am Stichtag leerstehend. Dem äußeren Eindruck nach ist es aktuell vermutlich nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar.

Das Gebäude ist in einem von Grund auf sanierungs- und modernisierungswürdigen Zustand. Tlw. ist die Verkehrssicherheit bedenklich. Es wirkt zwar noch standfest, jedoch ist der Außenputz von zahlreichen Rissen durchzogen und vielfach abgelöst. Teile des Dachgesimses wirken lose und drohen auf den Gehweg herabzustürzen. Die Außenwände sind ungedämmt. Das Fachwerk am nördlichen Giebel macht noch einen überwiegend guten Eindruck. Die übrigen hölzernen Bauteile sind jedoch weitestgehend verbraucht. Die Dachbekleidung und vermutlich auch der Dachstuhl sind augenscheinlich noch in einem funktionstüchtigen und gut nutzbaren Zustand. Die Fenster sind vollständig verbraucht. Die Hauseingangstür ist zumindest aufarbeitungswürdig. Die Eingangstreppe muss saniert oder erneuert werden.



Im Gebäudeinneren wird ein überwiegend (2 Räume sollen renoviert worden sein) gleichartig verbrauchter Zustand wie an der äußeren Hülle vermutet. Die differenzierte Zustandsannahme ist in vorstehender Ausführungs- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Ausstattungsbestandteile des Innenausbaus verbraucht oder sanierungswürdig sind. Die Stabilität der Zwischendecken kann nach dem äußeren Eindruck nicht eingeschätzt werden. Im Eingangsvorraum und in der Tordurchfahrt wirkten die Deckenbalken allerdings stabil und eben. Erfahrungsgemäß sind bei Gebäuden in derart schlechten Zuständen oftmals die Fußbodenaufbauten zu erneuern. Die haustechnischen Installationen (Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Gasleitungen) sind vermutlich zu erneuern. Wahrscheinlich kann das Gebäude am Stichtag nicht effizient beheizt werden. Die Heizkörper wurden lt. Auskunft des Eigentümers entwendet. Die Wohnräume, Bäder und Küchen sowie Flure und das Treppenhaus mit Treppe müssen vermutlich saniert und modernisiert werden. Die Wohnungsgrundrisse sind wahrscheinlich neu zu gestalten, um den Ansprüchen an heutigen Wohnraum zu genügen.

Zusammenfassend ist zu erwarten, dass an sämtlichen Gewerken des Gebäudes Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht. In Bezug auf die vorstehend genannten Zustandsbesonderheiten ist das Gebäude nur durch eine überwiegende Entkernung mit anschließendem Wiederaufbau zu erhalten. Dies ist jedoch mit einem erheblichen Investitionsaufwand verbunden. Insgesamt ist dem Gebäude ein **grundhafter, sämtliche Gewerke umfassender Unterhaltungs- und Modernisierungstau** zu attestieren. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass der dafür erforderliche Investitionswert den Substanzwert der baulichen Anlagen erheblich übersteigt und eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie darum unmöglich macht.

5.3 Nebengebäude

Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen erstrecken sich zwei Nebengebäudezeilen. Sie beginnen jeweils mit **massiven Schuppen** älteren Baujahrs. Daran schließen sich nach Westen hin **beidseitig jeweils 4 massive PKW-Garagen** an.

Die beiden massiven Schuppen waren von der westlichen Grundstücksgrenze kaum zu erkennen. Sie wirkten genau wie das Hauptgebäude schon sehr marode und nur provisorisch instandgehalten. Erfahrungsgemäß sind derartige Gebäude oftmals stark verrumpelt und nicht mehr sanierungswürdig.

Die PKW-Garagen stammen vermutlich aus den 70er Jahren. Sie machen einen stabilen und überwiegend nutzbaren Eindruck. Sie bestehen vermutlich aus Ziegelsteinmauerwerk und sind glatt verputzt. Die Dächer sind mit unbehandelten Wellasbestplatten gedeckt. Von den Garagentoren sind einige noch in einem guten Zustand. Mindestens zwei Tore wirken jedoch beschädigt und verbraucht.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhafte(n) und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **Zeitwert der beiden Schuppen auf 0,00 € und der Zeitwert der 8 Garagenstellplätze auf ca. 8.000,00 € geschätzt.**

5.4 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 Hof- und Wegebefestigungen,
- die pflegebedürftige Außenmauer an den südwestlichen Grundstücksgrenzen sowie das zweiflügelige Zufahrtstor (Stahlrahmentor mit Holzbeplankung) auf der Westseite,
- sowie die Rasenflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als einfach und der Pflegezustand als ungepflegt und leicht verrumpelt zu beurteilen. Es wurde Wildwuchs festgestellt. **Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind „überschaubare“ Investitionen zu planen, die in diesem Gutachten im Gesamtwert der Außenanlagen Berücksichtigung finden.**



5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses 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 Kostenschätzung 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 Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen (vgl. 5.2.3) wird auf **ca. 2.100,00 €m²_{WN} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Eigentümer von Grundstücken wie dem Bewertungsobjekt optieren regelmäßig zur Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist der MwSt.-Anteil der Kosten für bauliche Investitionen nicht wertmindernd anzusetzen. Dieser belastet den Eigentümer nicht und ist deshalb von den Investitionskosten in Abzug zu bringen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Investitionskosten den Erwerber aufgrund steuerlicher (insbesondere Abschreibungs-) Regelungen gemindert belasten könnten. Bei Ansatz der Wertminderungen wegen zu tätiger Investitionen ist zu berücksichtigen, ob ein Erwerber Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG anders (i.d.R. höher) steuerlich geltend machen kann als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Anschaffungskosten (gemäß § 7 EStG) können nur über einen längeren Zeitraum mit einem bestimmten jährlichen Prozentsatz abgeschrieben werden. Dagegen sind bei vermieteten Objekten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, sofern keine bauliche Erweiterung (Substanzvermehrung) vorliegt, der Gebäudestandard nicht wesentlich gehoben wird¹ und die Aufwendungen in den ersten 3 Jahren nach der Anschaffung nicht 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, im Jahre ihres Entstehens unmittelbar in voller Höhe als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten sofort steuerlich abzugsfähig.

Aus den vorstehend aufgeführten Gründen sind die geschätzten Investitionen zur Sanierung des Gebäudes den Anschaffungskosten (gemäß § 7 EStG) zuzuordnen. Sie sind daher nicht sofort steuerlich absetzbar. Der steuerliche Dämpfungsfaktor f_s wird darum auf 1,0 geschätzt.

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten unterstellten Maßnahmen		2.100,00 €m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	500,00 m ²
Ø Kosten der unterstellten Maßnahmen	=	1.050.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor $R_f(I_k)$	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	892.500,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	142.500,00 €
gesamte Investitionen nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	750.000,00 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	×	1,00
Wertermittlungsrelevante Investitionen der unterstellten Maßnahmen	=	750.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Maßnahmen	rd.	-750.000,00 €

¹ Zu beachten ist, dass ein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand nicht vorliegt, wenn die Maßnahmen insgesamt eine "Modernisierung des Hauses von Grund auf" darstellen; selbst dann, wenn diese die 15 %ige-Grenze nicht voll erreichen. Vgl. hierzu BFH, Urteil vom 28.05.2005 - IX R 20/08



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

Das Wohnhaus konnte am Stichtag nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Wohnfläche verzichtet werden.

Die zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) notwendigen, vor Ort nicht abnehmbaren Außenmaße des Gebäudes wurden der Darstellung der Flurkarte entnommen. Für den Ansatz der Wohnfläche kommt dann ein Verfahren nach Sprengnetter /L7/ zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Wohnfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit aus der zuvor ermittelten Brutto-Grundfläche (BGF) ableiten lässt. Der nachfolgend verwendete Faktor wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung für nichtunterkellerte, zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst. Bei der Indexauswahl wurde berücksichtigt, dass es der Üblichkeit entspräche, dass Dachgeschoss des Vorderhauses voll auszubauen. Die am Stichtag tatsächlich vorhandene Wohnfläche wurde dem Sachverständigen von dem Miteigentümer /U7 mit ca. 250,00 m² bekannt gegeben.

Bruttogrundfläche:	Vorderhaus EG:	15,50 m x 11,50 m	= ca. 178,50 m ²
	Tordurchfahrt:	4,50 m x 8,00 m	= ca. 36,00 m ²
	Vorderhaus: OG/DG:	20,00 m x 11,50 m x 2 ^{Geschosse}	= ca. 460,00 m ²
	Seitenflügel EG/OG:	6,50 m x 5,50 m x 2 ^{Geschosse}	= ca. 71,50 m ²
	Gesamt:		= ca. 746,00 m²
Wohnfläche:	Vorderhaus ¹ :	(178,50 m ² + 460,00 m ²) x 0,68 _{Index}	= ca. 447,78 m ²
	Seitenflügel:	71,50 m ² x 0,73 _{Index}	= ca. 52,20 m ²
			= ca. 499,00 m²; rd. 500,00 m²

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: rd. 746,00 m²
Im Weiteren verwendete fiktive Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 500,00 m²

6.2 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung

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 lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet)

Vorliegend ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer sich 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]
2,0	65	11,0/100	7,15 Jahre
3,0	70	66,0/100	46,20 Jahre
4,0	75	23,0/100	17,25 Jahre
Summe		100,0/100,0	70,60 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 71 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung auf ca. 71 Jahre geschätzt.

¹ Ohne Tordurchfahrt

² In der Fiktion eines voll ausgebauten Dachgeschosses.



6.3 Restnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung

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 Wertermittlungssichttag“ 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 um 1850 (Schätzung des Sachverständigen) errichtete Gebäude wurde in den zurückliegenden Jahren nicht modernisiert. Gegebenenfalls erfolgte Modernisierungen waren am Stichtag bereits überwiegend wieder verbraucht. Für eine Revitalisierung und nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Investitionen erforderlich, die wesentliche Modernisierungen im Umfang einer Kernsanierung erforderlich machen und im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der fiktiv bereits durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 71 Jahre,
- geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile: ca. 10 %

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als fiktives Baujahr angesetzt. Zur Bestimmung des fiktiven Alters im Erneuerungsjahr wird ein geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile auf die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bezogen.

fiktives Alter im Erneuerungsjahr: 71 Jahre Gesamtnutzungsdauer \times 10 % = **7 Jahre**.

Aus der **üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre)** und

dem **fiktiven Gebäudealter (7 Jahre)** ergibt sich

eine **modifizierte Restnutzungsdauer** von: **71 Jahre – 7 Jahre = 64 Jahren**.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit: Jahr der Kernsanierung 2024 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 7 Jahre = 2017

**Die wertermittlungsrelevante Restnutzungsdauer des Gebäudes
wird in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung
auf 64 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 (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück, in 39596 Arneburg, Sandauer Straße 2, zum Wertermittlungstichtag 23.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arneburg	3459	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arneburg	7	131/0	1.268 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 Umstände 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.

Der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine vermietete Fremdnutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es vorrangig als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt in vorliegendem Bewertungsfall nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. Auch wenn das Sachwertverfahren bei der Wertermittlung von Mehrfamilienhausgrundstücken nur eine untergeordnete Rolle spielt, wird es nachfolgend informativ angewendet. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	1.268 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	56 m

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2022. 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 Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt er einen **Zuschlag von 6 % (Faktor 1,06)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Richtwertdefinition (700 m²) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (1.268 m²) hält der Sachverständige eine **Abschlagsanpassung in Höhe von 3 % (Faktor 0,97)** für gerechtfertigt. Der Sachverständige stützt sich dabei auf die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses.

Darüber hinaus entspricht das Bewertungsgrundstück in Bezug auf seine Zustandsmerkmale hinreichend der Richtwertdefinition, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge am Bodenrichtwert verzichtet werden kann.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	16,00 €/m ²
Anpassung:	16,00 €/m ² x 1,06 _{Stichtag} x 0,97 _{Fläche} = 16,45 €/m ²
Bewertungsgrundstück:	16,45 €/m ² x 1.268 m ² _{Fläche} = 20.858,60 € rd. 20.900,00 €

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 23.01.2024
auf rd. 20.900,00 € geschätzt.**

¹ Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i.S. § 26 ImmoWertV 21



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 Bebauungsanschlag)
- 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

Rohrertrag (§ 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 Bewertungsgrundstück und seine Bebauung sind am Stichtag leerstehend und nicht vermietet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion einer abgeschlossener Kernsanierung auf ca. 5,50 €/m². Weiterhin unterstellt er einen erzielbaren Rohertrag für die Vermietung von 6 Garagen in Höhe von ca. 50,00 €/Stück.**

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. 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. 25,0 %** 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 2,80 % 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 Werteeinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -750.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen.

7.3.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€m ²) bzw. (€Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	5 bis 6 Wohnungen	500,00	5,50	2.750,00	33.000,00	
	Garagen		6,00	50,00	300,00	3.600,00
Summe		500,00	6,00		3.050,00	36.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	36.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 9.150,00 €
jährlicher Reinertrag	= 27.450,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 20.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 585,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.864,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,615
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 795.601,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 816.501,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 816.501,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 750.000,00 €
Ertragswert	= 66.501,05 €
	rd. 66.500,00 €



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 Vergleichsverfahren 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 sinntensprechend.

Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung²
- 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. 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 der Modellkonformität) nutzen zu können.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des Bewertungsobjekts** in Höhe von **1.556,00 €/m² w_{FI}** (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. **Der Umstand, dass das Gebäude geringfügig unterkellert ist, wird hier mit einem Zuschlag von 7.000,00 € berücksichtigt. Die Hauseingangstreppe ist ein besonderes Bauteil wie vorstehend beschrieben. Sie wird mit einem Herstellungskostenwert (nach Sanierung) von insgesamt ca. 3.000,00 € berücksichtigt.**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Teilunterkellerung	7.000,00 €
Hauseingangstreppe	3.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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 179,1 %** 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 Baukostenregi-



onalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenbleitenden 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 **0,9014** (Minderung = 9,86 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben wurde **der Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgte diese Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt für die Nebengebäude des Bewertungsgrundstücks ein **Zeitwert in Höhe von 8.000,00 €** zum Ansatz.

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 Bewertungsgrundstück wird der Wert **der Außenanlagen nach deren Revitalisierung auf pauschal ca. 35.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 2,73 % des Gebäudesachwertes (1.280.153,03 €).

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 und Erfahrungen 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. Erläuterungen des Ertragswertverfahrens.



7.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.556,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	500,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Keller, Hauseingangstreppe)	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	788.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.411.308,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.411.308,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre
• prozentual		9,86 %
• Faktor	x	0,9014
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.272.153,03 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert Nebengebäude)	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.280.153,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1.280.153,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	35.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.315.153,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.336.053,03 €
Sachwertfaktor	x	0,61
Märktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	814.992,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	750.000,00 €
Sachwert	=	64.992,35 €
	rd.	65.000,00 €



7.5 Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieser Verkehrswertermittlung enthält die Begründung für die Wahl der in dieser Wertermittlung 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 66.500,00 €**
der **Sachwert** mit **rd. 65.000,00 €** 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 Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich in erster Linie um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 2,00 (c) und dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse, in Abhängigkeit von der Qualität der zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten, wird beiden Verfahren das Gewicht 1,00 (b und d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $2,0 (c) \times 1,0 (d) = 2,0$
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[66.500,00 \text{ €} \times 2,0 + 65.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 3,0 = 66.000,00 \text{ €}$

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird mit rd. 66.000,00 € ermittelt.



8 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung sind am Stichtag augenscheinlich 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 wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Wohnhaus ist am Stichtag leerstehend. Dem äußeren Eindruck nach ist es aktuell vermutlich nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar. Das Gebäude ist in einem von Grund auf sanierungs- und modernisierungswürdigen Zustand. Tlw. ist die Verkehrssicherheit bedenklich. Es wirkt zwar noch standfest, jedoch ist der Außenputz von zahlreichen Rissen durchzogen und vielfach abgelöst. Teile des Dachgesimses wirken lose und drohen auf den Gehweg herabzustürzen. Die Außenwände sind ungedämmt. Das Fachwerk am nördlichen Giebel macht noch einen überwiegend guten Eindruck. Die übrigen hölzerner Bauteile sind jedoch weitestgehend verbraucht. Die Dachbekleidung und vermutlich auch der Dachstuhl sind augenscheinlich noch in einem funktionstüchtigen und gut nutzbaren Zustand. Die Fenster sind vollständig verbraucht. Die Hauseingangstür ist zumindest aufarbeitungswürdig. Die Eingangstreppe muss saniert oder erneuert werden. Im Gebäudeinneren wird ein überwiegend (2 Räume sollen renoviert worden sein) gleichartig verbrauchter Zustand wie an der äußeren Hülle vermutet. Die differenzierte Zustandsannahme ist in vorstehender Ausführungs- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Ausstattungsbestandteile des Innenausbaus verbraucht oder sanierungswürdig sind. Die Stabilität der Zwischendecken kann nach dem äußeren Eindruck nicht eingeschätzt werden. Im Eingangsvorraum und in der Tor-durchfahrt wirkten die Deckenbalken allerdings stabil und eben. Erfahrungsgemäß sind bei Gebäuden in derart schlechten Zuständen oftmals die Fußbodenaufbauten zu erneuern. Die haustechnischen Installationen (Elektro-, Wasser-, Abwasser-, Gasleitungen) sind vermutlich zu erneuern. Wahrscheinlich kann das Gebäude am Stichtag nicht effizient beheizt werden. Die Heizkörper wurden lt. Auskunft des Eigentümers entwendet. Die Wohnräume, Bäder und Küchen sowie die Flure und das Treppenhaus mit Treppe müssen vermutlich saniert und modernisiert werden. Die Wohnungsgrundrisse sind wahrscheinlich neu zu gestalten, um den Ansprüchen an heutigen Wohnraum zu genügen. Zusammenfassend ist zu erwarten, dass an sämtlichen Gewerken des Gebäudes Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht. In Bezug auf die vorstehend genannten Zustandsbesonderheiten ist das Gebäude nur durch eine überwiegende Entkernung mit anschließendem Wiederaufbau zu erhalten. Dies ist jedoch mit einem erheblichen Investitionsaufwand verbunden. Insgesamt ist dem Gebäude ein grundhafter, sämtliche Gewerke umfassender Unterhaltungs- und Modernisierungsstau zu attestieren. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass der dafür erforderliche Investitionswert den Substanzwert der baulichen Anlagen erheblich übersteigt und eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie darum unmöglich macht. Im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck vorgenommenen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.



g.	<p><u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
h.	<p><u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> 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> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck sind diverse Beitragsforderungen, wie z.B. aus der Grundsteuererhebung sowie für die Leistung von Ausgleichsbeiträgen zur Auslösung aus dem Sanierungsgebiet offen. Ein detaillierter Forderungsbetrag konnte nicht genannt werden. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <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> 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. Das Grundstück ist allseitig grenzbebauet. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt keine derartigen Überbauungen erkennen. Im Onlineservice „Sachsen-Anhalt-Viewer“ des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt werden an der nördlichen Grundstücksgrenze jedoch minimale Überbauungen dargestellt. Ob die, diese Überbauung verursachenden Gebäude/Gebäudeteile am Stichtag noch bestehen, konnte der Sachverständige nicht überprüfen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei die vorstehend genannten Überbauungen bestätigen, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>



8.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 66.000,00 €** geschätzt.

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: $66.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 56.100,00 \text{ €}$ rd. 56.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39596 Arneburg, Sandauer Straße 2,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.01.2024
geschätzt mit**

rd. 56.000,00 €

(in Worten: Sechshundfünfzigtausend 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.

Urheberrecht, 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 05. Februar 2024

Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengher 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: Darstellung des Überbaus im Onlineservice „Sachsen-Anhalt-Viewer“ des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Anlage 5: Fotodokumentation

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



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 04.01.2024
Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 131
Flur: 7
Gemarkung: Arneburg

Gemeinde: Arneburg, Stadt
Kreis: Stendal



5840373
LVerGeo 891a
Stand 08/12
040107_ZE

Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-351-2024

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 5: Fotodokumentation



1

Straßenansicht von Nordost



2

Straßenansicht des Wohnhauses von Südost



3

Hauseingang



4

Tordurchfahrt



5

Exemplarisch: verbrauchte Fenster



6

Sanierungsbedürftiger Außenputz



7

Exemplarisch: Risse in der Fassade



8

Lose wirkende Gesimsteile



9

Holzbalken über der Toreinfahrt



10

Nördlicher Giebel



11

Eingangstreppe



12

Fläche westlich des Bewertungsgrundstücks



13

Nördliche Nebengebäudezeile



14

Südliche Nebengebäudezeile



15

Innenhof



16

Zoom auf Rückansicht des Wohnhauses



17

Umgebung rechts (Nord)



18

Umgebung links (Süd)