

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 1/2 Anteil am Verkehrswert  
(Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks sowie einer anschließenden Ackerfläche



**Bewertungsobjekt:**

Eichstedter Weg 11  
39596 Eichstedt (Altmark)/  
OT Baben  
Blatt 403, lfd. Nr. 1  
von Baben

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Stendal

**Geschäftsnummer:**

7 K 10/23

**Aktenzeichen:**

244908B

---

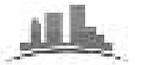
**Ausführender Gutachter:**

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



# 1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b><i>Inhaltsverzeichnis</i></b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b><i>Ergebnisübersicht</i></b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b><i>Allgemeine Angaben</i></b>	<b>3</b>
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
<b>4</b>	<b><i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i></b>	<b>5</b>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.1	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
<b>5</b>	<b><i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i></b>	<b>11</b>
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Einfamilienhaus	11
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	11
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
5.2.3	Zustand des Gebäudes	13
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	15
<b>6</b>	<b><i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i></b>	<b>17</b>
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	17
6.2	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	17
6.3	Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	17
<b>7</b>	<b><i>Verkehrswertermittlung</i></b>	<b>19</b>
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.3	Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“	22
7.3.1	Bodenwertermittlung	22
7.3.2	Sachwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“	24
7.3.3	Ertragswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“	28
7.3.4	Verkehrswertableitung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“	31
7.4	Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“	32
7.4.1	Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“	32
7.4.2	Vergleichswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“	33
<b>8</b>	<b><i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i></b>	<b>34</b>
8.1	Zusätzliche Angaben	34
8.2	Verkehrswertschätzung	36
<b>9</b>	<b><i>Verzeichnis der Anlagen</i></b>	<b>38</b>



## 2 Ergebnisübersicht

# GUTACHTEN

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

<b>des Grundstücks:</b>	Eichstedter Weg 11, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 403 von Baben.
<b>Objektart:</b>	Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück mit anschließender Ackerfläche am westlichen Dorfrand von Baben.
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
<b>Auftragsdatum:</b>	02. Mai 2024 (Eingang der Bestellung).
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	15. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
<b>Qualitätsstichtag:</b>	15. Juli 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der 1/2 Anteil am Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks sowie einer anschließenden Ackerfläche  
in 39596 Eichstedt (Altmark)/OT Baben, Eichstedter Weg 11,  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 15.07.2024  
geschätzt mit**

**rd. 39.800,00 €**

**(in Worten: neununddreißigtausendachthundert Euro)**

**Hinweis:**

Auf die Ausführungen unter 4.1.2 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 15.07.2024 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.

An der Eingangstür wurde dem Sachverständigen von einem Gast der Mieterin geöffnet. Dabei war ein kleiner Einblick in den Flur möglich. Ansonsten konnte das Grundstück nicht betreten und das Gebäude nicht von Innen besichtigt werden. Die Besichtigung konnte nur von den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen aus erfolgen. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen.

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 26.07.2024 elektronisch auf der Internetseite [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 09.07.2024 mit Aktualitätsstand vom 05.07.2024.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 403 von Baben des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 02.05.2024, zuletzt geändert am 19.12.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 30.07.2024.
- /U5/ Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 09.08.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.

##### Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)



- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Juli 2024.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Juli 2024) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGebl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGebl. 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 1900 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund Bauausführung)
Gemarkung:	Baben
Lage:	39596 Eichstedt (Altmark), Eichstedter Weg 11
Blatt:	403; lfd. Nr. 1
Flur:	1
Flurstück:	146/1
Grundstücksgröße:	7.006 m <sup>2</sup>

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 Baben beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
	a) Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
	b) Flur Flurstück		
1	Baben 1 146/1	Wohnbaufläche, Landwirtschaft Eichstedter Straße <sup>1</sup> (Baben) 11	7.006

Abteilung II: lfd. Nr. 1<sup>2</sup>:

1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (15-kV-Freileitungsrecht mit Maststandort) für E.ON Avacon AG in Helmstedt. Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBBerG i.V.m. § 1, 4 SachR-DV des Landesverwaltungsamtes Halle vom 08.09.2009 – 106.3.4-32345-10-226e/08- eingetragen am 06.04.2010. Mit dem belasteten Grundstück bei Umschreibung von Baben Blatt 189 hierher übertragen am 17.02.2015.

2) Die Zwangsversteigerung nur lastend auf dem Anteil des XXX, geb. am ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 10/23); eingetragen am 17.05.2023.

Anmerkung:

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

<sup>1</sup> Anmerkung des Sachverständigen: zwischenzeitlich in „Eichstedter Weg“ unbenannt.

<sup>2</sup> Der betroffenen Grundstücke.



#### 4.1.1 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.**

Von dem unter der lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Recht ist anzunehmen, dass es auch über das laufende Zwangsversteigerungsverfahren hinaus bestehen bleibt. Als bestehenbleibendes Recht ist es gem. § 52 ZVG bei der Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen. Um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, kann die Wertminderung des Grundstücks, durch oben genanntes Recht, bei der Schätzung des Verkehrswerts nicht in Ansatz gebracht werden.

Auch für den Fall, dass das Recht nach § 44 i.V.m. § 52/1 ZVG im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens untergeht, bedeutet dies für die vorliegende Wertermittlung, dass sie im Weiteren von dem Recht unbeeinflusst durchgeführt wird.

Das Recht mit der lfd. Nr. 2 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

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

#### 4.1.2 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.

#### 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 liegt für die Lage des Bewertungsobjekts bislang nur der Entwurf eines Flächennutzungsplans vor. Die tatsächliche Bebauung vor Ort entspricht der einer gemischten Baufläche (M) i.S. §1 (1) BauNVO.

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 nicht im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurde keine Satzung besonders hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.



### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals. Im Bereich archäologischer Flächendenkmale sind Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und es werden in der Regel vor durchzuführenden Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende Beobachtung notwendig. **Im Fall von geplanten Bauvorhaben ist demnach immer eine Einzelprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und durch das Landesdenkmalamt erforderlich.**  
(vgl. auch <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

### **Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand:  
(Grundstücksqualität) Ca. 900 m<sup>2</sup> - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21,  
ca. 1.006 m<sup>2</sup> sogen. Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken sowie  
ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche der Landwirtschaft gem. § 3 Abs.1 ImmoWertV 21.

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



### 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

**Baben** ist ein Ortsteil der Gemeinde Eichstedt (Altmark) im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Baben ist ein Straßendorf in der Ostaltmark mit einigen typischen Vierseithöfen. Zum Ortsteil gehören neben dem Dorf Baben der einen Kilometer nordwestlich gelegene Wohnplatz Villa Baben und der einen Kilometer südlich gelegene Hof am Wald. Der Ort liegt zwischen der Uchte und der Elbe, etwa elf Kilometer nördlich von Stendal. Nachbarorte sind Goldbeck im Nordwesten, Bertkow und Altenau im Nordosten, Lindtorf im Südosten und Eichstedt (Altmark) im Südwesten.

Baben liegt an der Landstraße von Goldbeck nach Stendal. Im drei Kilometer entfernten Nachbarort Goldbeck befindet sich der nächste Bahnhof (Strecke Magdeburg–Wittenberge). Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus. Durch das Dorf führt der Elbe-Uchte-Radweg.

Durch einen Gebietsänderungsvertrag haben die Gemeinderäte der Gemeinden Baben, Eichstedt (Altmark) und Lindtorf beschlossen, dass ihre Gemeinden aufgelöst und zu einer neuen Gemeinde mit dem Namen Eichstedt (Altmark) vereinigt werden.

Wirtschaftlich ist zu erwähnen, dass sich nördlich des Dorfes der Windpark Baben befindet. (auszugsweise nach Internetrecherche).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in relativ zentraler Lage von Baben. Eine besondere wirtschaftliche oder touristische Prägung kann sowohl Baben als auch seinem unmittelbaren Umfeld nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Baben niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 8,00 €/m<sup>2</sup> als sehr gering eingeschätzt werden.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Baben: ca. 166 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023) – relativ gleichbleibend.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 83 km,</li><li>• zur Kreisstadt Stendal ca. 17 km,</li><li>• nach Osterburg (Altmark) ca. 20 km,</li><li>• Goldbeck ca. 3 km,</li><li>• nach Arneburg ca. 10 km.</li></ul>
Bundesstraßen:	B189 ca. 8 km westlich.
Autobahnzufahrt:	A2 südlich bei Magdeburg sowie A14 bei Lüderitz und Karstädt, in einigen Jahren auch näher. A24 weit nördlich.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung vorhanden. Bahnhöfe in Goldbeck und Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Dörfliche Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser und dörfliche Hofstellen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Die Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, medizinischen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen wird vorwiegend in den nächstgelegenen größeren Städten gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Eichstedter Weg“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einem Granit-Kopfsteinpflaster in gutem Zustand befestigt ist. Ein Gehweg ist bis zur Zufahrt des Bewertungsgrundstücks vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung wurde in großen Abständen eingerichtet. Das Parken ist sowohl am Straßenrand als auch auf dem Grundstück ausreichend möglich. Es besteht eine breite Grundstückszufahrt auf das Bewertungsgrundstück.



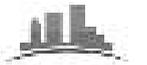
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon am Grundstück an. Das Abwasser wird lt. dieser Auskunft dezentral entsorgt. Was für ein System zur Abwasserbeseitigung am Stichtag verwendet wird, konnte nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein legitimes und funktionstüchtiges System handelt.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i. V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, 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 Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

#### 4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag mit einem vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten Einfamilienhaus, einem einfachen Doppelcarport und einem massiven Schuppen bebaut. Nördlich an die wohnlich genutzte Fläche schließt sich eine Ackerfläche an, die gemeinsam mit einem großen Schlag bewirtschaftet wird. Die Ackerfläche ist nicht verpachtet und wird nach mündlicher Absprache unentgeltlich fremdgenutzt.

Das Einfamilienhaus macht von außen, obwohl auch deutliche Modernisierungsmaßnahmen erkennbar sind, am Stichtag einen dringend reparaturbedürftigen Eindruck. Auch der Schuppen und das Carport machen, soweit von der Grundstücksgrenze aus einsehbar, einen durchaus nutzbaren und standfesten, wenn auch optisch aufwertbaren Eindruck. Für alle Gebäude müssen nach dem äußeren Eindruck jedoch mittlere bis erhebliche Unterhaltungsinvestitionen erwartet werden.

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Sanierung/Modernisierung des Einfamilienhausbereichs. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer Einfamilienhausnutzung interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.



Für den nördlichen Bereich des Grundstücks geht der Sachverständige von einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Verwertung des Grundstücksteils als üblichste Nachfolgenutzung aus. Hier wäre jedoch auch eine Veräußerung der Ackerfläche, nach Vermessung und grundbuchlicher Abschreibung vorstellbar.

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



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung). 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 augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

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

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

### 5.2 Einfamilienhaus

#### 5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Augenscheinlich *nicht unterkellertes*, eingeschossiges Einfamilienhaus. *Das Dachgeschoss ist vermutlich voll ausgebaut.*

Baujahr: Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund von Besonderheiten der Bauausführung).

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.

Wie von außen zu vermuten wurden die Fenster und die Haustüren in den letzten Jahren erneuert. Außerdem wurde vermutlich eine Öl-Heizung eingebaut. Hierfür wurde am östlichen Giebel ein Außenschornstein installiert.

Entsprechend des Eindrucks von der geöffneten Eingangstür aus, sind im Gebäudeinneren in den letzten 10 bis 15 Jahren vermutlich auch Modernisierungen und Renovierungen vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Heizkörper erneuert, das Bad, die Küche und die Innentüren sowie die Strom- und Wasserleitungen zumindest in den verbrauchten Bereichen modernisiert wurden.

Hinweis:

*Die noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes werden fiktiv als bereits durchgeführt berücksichtigt.*



## 5.2.2 Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	<i>Vermutlich Feldsteinfundamente.</i>
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk mit überwiegend ausgewaschenem Fugenglattstrich – am Stichtag zumindest am östlichen Giebel mit bedenklichen Rissen durchzogen, dringend sanierungsbedürftig.
Innenwände:	<i>Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt, im Dachgeschoss vermutlich auch Trockenbauständerwände.</i>
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>
Geschosstreppe:	<i>Baujahrstypische, gerade und relativ steile Holzeinschubtreppe, schmale Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf – evtl. aufgearbeitet.</i>
Hauseingang:	<p>Der Hauseingang befindet sich auf der östlichen Giebelseite. Der Eintritt ist ebenerdig. Durch eine einflügelige, zeitgemäße Tür mit Oberlicht gelangt man in den Hausflur, der dann vermutlich weitere Räume und die Geschosstreppe erschließt.</p> <p>Auf der nördlichen Hofseite befindet sich ein weitere Eingang, der ebenfalls durch eine zeitgemäße Kunststofftür mit Glaseinsätzen und Oberlicht zu begehren ist.</p>

### Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	<i>Augenscheinlich ältere Ziegeleindeckung in optisch funktionstüchtigem Zustand, da das Dachgeschoss ausgebaut ist, wird angenommen, dass eine wirkungsvolle Wärmedämmung vorhanden ist.</i>
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblech ohne Bodeneinlauf, die Entwässerung erfolgt auf das umliegende Gelände.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Linoleum, Laminat oder Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>
Bäder und Küchen:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Fliesen oder Tapete gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>

### Fenster und Türen

Fenster:	<i>Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden. 4 zeitgemäße Dachflächenfenster.</i>
Türen:	
Hauseingangstür:	2 zeitgemäße, einflügelige Hauseingangstüren aus Kunststoff, die Türblätter sind leicht verziert und besitzen Glaseinsätze, beide Türen mit zugehörigen



Oberlichten. *Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Durchschnittlicher Einbruchschutz.*

Innentüren: *Einflügelige, Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, glatte Blätter, beschichtet oder gestrichen. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: *Vermutlich zumindest teilmodernisierte Installation unter Putz in mittlerem Standard; Kippsicherungen, ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe.*

Sanitärinstallation: *Vermutlich zumindest teilmodernisierte Installation in mittlerem Standard; Ausstattung in mittlerem Standard, kein Gäste-WC; Leitungen überwiegend unter Putz.*

Heizung und Warmwasserversorgung: *Nach dem äußeren Eindruck wurden Hinweise auf eine zentrale Öl-Heizung festgestellt. Es wird angenommen, dass die Wärmeversorgung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen erfolgt. Die Heizleitungen sind vermutlich auf Putz verlegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich auch über die Öl-Heizung oder über Boiler an den Entnahmestellen.*

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile: Keine Hinweise auf besondere Bauteile festgestellt.

Besondere Einrichtungen: Keine Hinweise auf besondere Einrichtungen festgestellt.

### **5.2.3 Zustand des Gebäudes**

Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist das Einfamilienhaus am Bewertungsstichtag vermietet. Von außen macht es einen standfesten, aber tlw. auch dringend instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Die Fassaden sind noch überwiegend ungedämmt und insbesondere an den Giebelseiten von bedenklichen Rissen durchzogen. Ein Riss hat beispielsweise die Schlusssteine im Mauerbogen über der Eingangstür gelöst. Diese sind bereits ein wenig abgerutscht. Sollten sie ganz herausfallen besteht die Gefahr, dass der gesamte obere Giebel einstürzt. Die Dachbekleidung ist augenscheinlich älteren Baujahrs, aber noch in einem optisch funktionstüchtigen Zustand.

Die Fenster und die haustechnischen Installationen machen den Eindruck, als wenn sie Anfang der 2000er erneuert wurden. Gleiches wird daher für den gesamten Innenausbau vermutet. Allerdings wird auch angenommen, dass ein Teil der Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Stichtag bereits wieder verbraucht und daher tlw. wieder erneuerungswürdig ist.

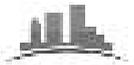
Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein wesentlicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau** zu attestieren.

### **5.3 Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich mit dem **Doppelcarport** und einem **massiven Schuppen** zwei Nebengebäude.

Das **Doppelcarport** befindet sich in der breiten Einfahrt und grenzt den vorderen Grundstücksteil von der hinteren Freizeitfläche ab. Bei dem Carport handelt sich um eine einfache Holzständerkonstruktion. Die Dachendeckung war nicht einsehbar. Es muss vermutet werden, dass am Bewertungsstichtag keine Dachbekleidung auf dem Flachdach vorhanden ist. Die Rück- und der Teil einer Seitenwand sind einfach abgetrettert und gestrichen. Insgesamt wirkt das noch Carport stabil jedoch pflegebedürftig.

Etwas hinter dem Carport befindet sich ein **massiver Schuppen**. Er war am Tag der Ortsbesichtigung nur sehr eingeschränkt einsehbar. Er besteht aus altverputztem Ziegelsteinmauerwerk. Der westliche Teil des Schuppens wurde vermutlich abgerissen. Dieser besteht nur noch aus einem Ständerwerk. Das Pultdach ist nach Norden geneigt und mit einem reparaturwürdigen Material gedeckt. Auf der Südseite befindet sich eine einfache Holzverschlagstür. Insgesamt macht der Schuppen einen noch nutzbaren, aber reparaturbedürftigen Eindruck,



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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

Doppelcarport:	500,00 €
Schuppen u.ä.:	<u>3.500,00 €</u>
<b>Insgesamt</b>	<b>4.000,00 €</b>

#### 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 Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Anlagen der dezentralen Abwasserentsorgung,
- die Einfriedungen,
- die Hof- und Wegebefestigungen,
- die Zier- und Gestaltungselemente
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie z.B. Bäume, Sträucher, Rasenflächen und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als leicht unterdurchschnittlich und teilweise mangelhaft instandgehalten zu beurteilen.



## 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, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 900,00 €/m<sup>2</sup><sub>Wfl</sub> (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für Reparaturen und reine Instandsetzungen wird mit insgesamt ca. 20.000,00 €** berücksichtigt.

In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind. Bei den in den Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten als selbst durchzuführen beinhalteten Maßnahmen ist in Betracht zu ziehen, dass ihm als Erwerber dann die Möglichkeit zufällt, diese Maßnahmen nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten zu können und er der Erstnutzer dieser Investitionen sein kann, was hingegen einen positiven Umstand für ihn darstellt. Darum wird in dieser Wertermittlung für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) angebracht. Von dem so ermittelten „Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag des modernisierten Objekts“ werden dann die „gesamten Investitionskosten“ in Abzug gebracht.

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

### Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten der unterstellten Maßnahmen		900,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	155,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	139.500,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	20.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	159.500,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
<b>regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt</b>	=	<b>135.575,00 €</b>



**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	118.575,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.678,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	155,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	415.090,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,29
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 201.016,52 €	x 0,29	x (1,25 - 1) =
		<b>14.573,70 €</b>

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		50,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	155,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil Modernisierung	×	9,0 Pkte/20 Pkte
<b>Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen</b>	=	<b>3.487,50 €</b>

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	-	135.575,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	14.573,70 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	3.487,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	3.000,00 €
<b>Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:</b>	=	<b>-120.513,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-121.000,00 €</b>

Hinweis:

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



## 6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 6.1 Ermittlung 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, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst.

**Bruttogrundfläche:** EG/DG: 17,00 m x 7,00 m x 2<sub>Geschosse</sub> = rd. 238,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** EG/DG: 238,00 m<sup>2</sup> x 0,65<sub>Index</sub> = 154,70m<sup>2</sup>; **rd. 155,00 m<sup>2</sup>**

**Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: ca. 238,00 m<sup>2</sup>**  
**Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 155,00 m<sup>2</sup>**

### 6.2 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wertermittlungsrelevante Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, 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 für das Wohngebäude aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie der Standardstufe. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Wägungsanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in der Standardstufen-Tabelle der Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	15,5/100	10,07 Jahre
3,0	70	84,5/100	59,15 Jahre
<b>Summe</b>		<b>100,0/100,0</b>	<b>69,22 Jahre</b>
<b>gewichtete, standardbezogene GND</b>			<b>rd. 69 Jahre</b>

**Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf ca. 69 Jahre geschätzt.**

### 6.3 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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

Unter Beachtung der Modellkonformität wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann sich allerdings dann verlängern (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt



wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus**

Das nach Schätzung des Sachverständigen um 1900 errichtete Gebäude wurde zurückliegend vermutlich schon teilweise modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „**umfassend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) Restnutzungsdauer von **(69 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren**

und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (**modifizierte**) Restnutzungsdauer von **48 Jahren**.

**Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen auf 48 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) eines mit einem Einfamilienhaus und einer großen Scheune sowie weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 39596 Eichstedt (Altmark)/OT Baben, Eichstedter Weg 11, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Baben	403	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Baben	1	146/1	7.006 m <sup>2</sup>

### 7.1 Bildung von Bewertungsteilgrundstücken

Das Bewertungsgrundstück wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts mit abweichenden Nutzungsarten. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

<b>Teilgrundstücksbezeichnung</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Fläche</b>
bebaute Fläche	Einfamilienhaus	2.006 m <sup>2</sup>
Ackerfläche	unbebaut (Acker)	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Teilgrundstücksflächen:</b>		<b>7.006 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 7.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

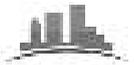
- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

#### 7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 7.2.2.1 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.

#### 7.2.2.2 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.

Für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“ wird der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine vorrangige Eigennutzung 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.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsteilgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. 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 trifft für das Bewertungsobjekt zu, da es mit seiner vorrangigen Einfamilienhausnutzung als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

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

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. 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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart des **Bewertungsteilgrundstücks nicht**, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten



Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).

**Das nicht bebaubare Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind im Verfahren evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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



### 7.3 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“

#### 7.3.1 Bodenwertermittlung

##### 7.3.1.1 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsteilgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile mit abweichenden Nutzungsmöglichkeiten, die üblicherweise nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt werden.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhausfläche	Einfamilienhaus	900 m <sup>2</sup>
Hinterland	Freizeit	1.106 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.006 m <sup>2</sup>

##### 7.3.1.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **8,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### 7.3.1.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“

###### 7.3.1.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Wohnhausfläche“

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Teilbereichsfläche	=	900 m <sup>2</sup>

###### 7.3.1.3.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“

###### Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, weil anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

###### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbaren Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den sehr niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde nicht vorhandene Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsteilgrundstücks ist. Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden.

###### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	8,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsteilbereich:	8,00 €/m <sup>2</sup> x 900 m <sup>2</sup> Fläche = <b><u>7.200,00 €</u></b>

**Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnhausfläche“ wird zum Stichtag 15.07.2024 auf 7.200,00 € geschätzt.**



### 7.3.1.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

#### 7.3.1.4.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Teilbereichsfläche	=	1.106 m <sup>2</sup>

#### 7.3.1.4.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Gutachterausschüsse von Landkreisen mit vergleichbaren Wertverhältnissen empfehlen zur Bewertung von sog. „Hinterlandbodenwerten“ eine Orientierung an den Vorderlandbodenwerten von baureifen Grundstücken. In ihren Grundstücksmarktberichten wurde ausgewertet, dass für lediglich mit Nebengebäuden bebaute/bebaubare und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte (nutzbare) Hinterlandflächen von bebaubaren Grundstücken ein Bodenwert in Höhe von 30 % bis 60 % des für das Vorderland geltenden Bodenrichtwerts angemessen ist. Der Gutachter orientiert sich für seine Bewertung mit dem **Faktor 0,40** an dieser Empfehlung des Gutachterausschusses.

#### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	8,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung:	8,00 €/m <sup>2</sup> x 0,40 <sub>Entwicklungsstufe</sub> = 3,20 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsteilbereich:	3,20 €/m <sup>2</sup> x 1.006 m <sup>2</sup> <sub>Fläche</sub> = 3.539,20 €, <b>rd. 3.500,00 €</b>

**Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“ wird  
zum Stichtag 07.12.2023 auf rd. 3.500,00 € geschätzt.**



### **7.3.2 Sachwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“**

#### **7.3.2.1 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.3.2.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors**

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 Sachwertfaktors:**

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren



- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in [€]
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

### 7.3.2.3 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) auszugehen 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 zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **945,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

#### Baupreisindex

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

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

#### Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,6957** (Minderung = 30,43 %) 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 erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Gesamtzeitwert in Höhe von 4.000,00 €** 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 fiktiv bereits revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 7.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 2,59 % des Gebäudesachwertes (289.870,48 €).

### 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 auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 232 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024. Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 34 % unterhalb (Faktor 0,66)** 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)

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.

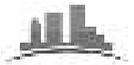
So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteeinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -121.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen



### 7.3.2.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	945,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	224.910,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.910,57 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.910,57 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		30,43 %
• Faktor	x	0,6957
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	285.870,48 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert - Nebengebäude)	+	4.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>289.870,48 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>289.870,48 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>7.500,00 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>297.370,48 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung „Wohnhausfläche“)	+	<b>7.200,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>304.570,48 €</b>
Sachwertfaktor	x	<b>0,66</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“	=	<b>201.016,52 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>121.000,00 €</b>
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“	=	<b>80.016,52 €</b>
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+	<b>3.500,00 €</b>
Sachwert für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“	=	<b>83.516,52 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>83.500,00 €</b>



### 7.3.3 Ertragswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“

#### 7.3.3.1 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.

#### 7.3.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

##### Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter<sup>2</sup>
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL bzw. nach Sprengnetter
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe



### 7.3.3.3 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 Rohrertrag 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.

Nach den Recherchen des Sachverständigen ist das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“ mit seinem Wohnhaus und der Freizeitfläche am Bewertungsstichtag vermietet. Allerdings konnte der Sachverständige weder vom Eigentümer noch von der Mieterin mietvertragliche Informationen in Erfahrung bringen.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude incl. Nutzung der Freizeitflächen und Nebengebäude auf ca. 700,00 € (4,52 €/m<sup>2</sup>)**. Mögliche Abweichungen der tatsächlichen Miete zu der als marktüblich eingeschätzten Miete (insbesondere Mindermieten) werden bei der Verkehrswertschätzung im Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

#### 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 gesamte Bewertungsobjekt auf **ca. 23,0 %** 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 Nut-



zung 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 2,10 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

#### 7.3.3.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	155,00	4,52	700,00	8.400,00
<b>Summe</b>		<b>155,00</b>		<b>700,00</b>	<b>8.400,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.932,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 6.468,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,10 % von 7.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 151,20 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.316,80 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,058
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 189.870,37 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung „Wohnhausfläche“)	+ 7.200,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“</b>	= 197.070,37 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 197.070,37 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 121.000,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausfläche“</b>	= 76.070,37 €
<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“</b>	+ 3.500,00 €
<b>Ertragswert für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“</b>	= 79.570,37 €
<b>rd.</b>	<b>79.500,00 €</b>



### 7.3.4 Verkehrswertableitung für das Bewertungsteilgrundstück „bebaute Fläche“

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

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 83.500,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 79.500,00 €** 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 um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 3,00 (c) und dem Ertragswert 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $3,00 (c) \times 1,00 (d) = 3,00$   
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$  und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[83.500,00 \text{ €} \times 3,00 + 79.500,00 \text{ €} \times 1,00] \div 4,00 = \underline{\underline{82.500,00 \text{ €}}}$

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsteilgrundstücks „bebaute Fläche“ wird zum Stichtag 15.07.2024 auf rd. 82.500,00 € 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:  $82.500,00 \text{ €} \times 0,85 = 70.125,00 \text{ €}$ ; rd. 70.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) des  
Bewertungsteilgrundstücks „bebaute Fläche“  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 15.07.2024 geschätzt auf  
rd. 70.000,00 €**



## 7.4 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“

### 7.4.1 Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“

#### 7.4.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **1,55 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	30.000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl (AZ)	=	45

#### 7.4.1.2 Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks „Ackerfläche“

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	5.000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl (AZ)	=	50

#### 7.4.1.3 Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“

##### **Allgemeine Wertverhältnisse:**

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Der Sachverständige geht davon aus, dass zwischen diesem Stichtag und dem Stichtag der Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisentwicklung stattgefunden hat.

##### **Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:**

###### Grundstücksfläche:

Kleinere Flächen werden hauptsächlich für den privaten Gebrauch erworben und haben kaum landwirtschaftliche Bedeutung. Hier haben die Lage und Erreichbarkeit höhere Priorität. Bei Flächenverkäufen über 3 ha überwiegen rein landwirtschaftliche Interessen. Obwohl auch der wertrelevante Einfluss der Flächengröße in den letzten Jahren nachgelassen hat, ist bei größeren Flächen noch ein werterhöhender Einfluss festzustellen. Das Richtwertgrundstück ist per Definition mit 30.000 m<sup>2</sup> angegeben. Das Bewertungsteilgrundstück liegt mit 5.000 m<sup>2</sup> erheblich unter diesem Wert. Auf Grundlage der Flächenanpassungstabelle des Gutachterausschusses ergibt sich aus dieser Differenz ein Abschlag von 8 % (Faktor 0,92).

###### **Bonität des Bodens/Grünlandzahl:**

Die Bonität der jeweiligen Landwirtschaftsfläche hat einen nachweisbaren Einfluss auf die Kaufpreise von landwirtschaftlich nutzbaren Böden. Die Ackerzahl des Richtwertgrundstücks ist mit 45 angegeben. Die Ackerzahl des Bewertungsteilgrundstücks beträgt lt. „RWA 2004 Sachsen-Anhalt“<sup>1</sup> hingegen 50 Punkte. Diese höhere Bonität führt zu einem Zuschlag von 3 % (Faktor 1,03) auf den Bodenrichtwert. Die Anpassung erfolgte auf Grundlage der Anpassungstabelle des örtlichen Gutachterausschusses.

###### **Pestpachtdauer:**

Bei Ackerflächen hat der Gutachterausschuss einen Einfluss der jeweiligen Restpachtdauern auf die Kaufpreise der Grundstücksflächen festgestellt. Der Bodenrichtwert ist mit einer Restpachtdauer von 4 Jahren definiert. Das Bewertungsteilgrundstück ist nach den Recherchen des Sachverständigen nicht verpachtet, sondern lediglich unentgeltlich zur Nutzung und Bewirtschaftung überlassen. Die Pachtfreiheit ist werterhöhend und wird mit Hilfe der Anpassungstabelle des Gutachterausschusses mit einem Zuschlag von 31 % (Faktor 1,31) berücksichtigt.

<sup>1</sup> [https://www.bvvg.de/wp-content/uploads/2019/11/RWA\\_2004\\_Sachsen-Anhalt.pdf](https://www.bvvg.de/wp-content/uploads/2019/11/RWA_2004_Sachsen-Anhalt.pdf)



Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 1,55 €/m<sup>2</sup>  
Anpassung: 1,55 €/m<sup>2</sup> x 0,92<sub>Fläche</sub> x 1,03<sub>Bonität</sub> x 1,31<sub>Restpachtdauer</sub> = 1,92 €/m<sup>2</sup>  
Bewertungsgrundstück: 1,92 €/m<sup>2</sup> x 5.000 m<sup>2</sup><sub>Fläche</sub> = **9.600,00 €**

**Der Bodenwert des Bewertungsteilgrundstücks „Ackerfläche“ wird zum Stichtag 15.07.2024 geschätzt mit rd. 9.600,00 €.**

**7.4.2 Vergleichswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilgrundstücks „Ackerfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

**7.4.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung**

Außenanlagen sind auch auf diesem Bewertungsteilgrundstück **nicht vorhanden**.

Marktanpassung

Marktzu- oder Abschläge müssen nicht vorgenommen werden.

besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

Es sind **keine zu berücksichtigenden besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale** vorhanden.

Pachtverhältnisse

Wie bereits ausgeführt ist das Bewertungsteilgrundstück am Stichtag nicht verpachtet. Die daraus resultierende Wertbeeinflussung wurde bereits bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Weitere Grundstücksmerkmale, wie zum Mehr- oder Minderpachten sind dementsprechend nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Bei diesem Bewertungsteilgrundstück ist **nicht mit außergewöhnlichen Wartezeiten zu rechnen**.

**7.4.2.2 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „Ackerfläche“**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>9.600,00 €</b>
Wert der Außenanlagen	+	<b>0,00 €</b>
vorläufiger Vergleichswert	=	<b>9.600,00 €</b>
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	<b>9.600,00 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	<b>0,00 €</b>
Vergleichswert	=	<b>9.600,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.600,00 €</b>

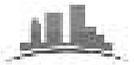
**Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Bewertungsteilgrundstücks „Ackerfläche“ wird zum Bewertungsstichtag 15.07.2024 auf rd. 9.600,00 € geschätzt.**



## 8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

### 8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<p><u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Nach den Recherchen des Sachverständigen ist das Einfamilienhaus mit seiner großen Freizeitfläche am Bewertungsstichtag vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis wurden dem Sachverständigen weder vom Eigentümer noch von der Mieterin bekannt gegeben.</p>
b.	<p><u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Dem äußeren Eindruck nach wird am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.</p>
c.	<p><u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nicht festgestellt.</p>
d.	<p><u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.</p>
e.	<p><u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist das Einfamilienhaus am Bewertungsstichtag vermietet. Von außen macht es einen standfesten, aber tlw. auch dringend instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Die Fassaden sind noch überwiegend ungedämmt und insbesondere an den Giebelseiten von bedenklichen Rissen durchzogen. Ein Riss hat beispielsweise die Schlusssteine im Mauerbogen über der Eingangstür gelöst. Diese sind bereits ein wenig abgerutscht. Sollten sie ganz herausfallen besteht die Gefahr, dass der gesamte obere Giebel einstürzt. Die Dachbekleidung ist augenscheinlich älteren Baujahrs, aber noch in einem optisch funktionstüchtigen Zustand. Die Fenster und die haustechnischen Installationen machen den Eindruck, als wenn sie Anfang der 2000er erneuert wurden. Gleiches wird daher für den gesamten Innenausbau vermutet. Allerdings wird auch angenommen, dass ein Teil der Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Stichtag bereits wieder verbraucht und daher tlw. wieder erneuerungswürdig ist. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude <b>ein wesentlicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau</b> zu attestieren. Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden <b>keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm</b> festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.</p>
f.	<p><u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.</p>
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. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>



j.	<p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>
k.	<p><u>Denkmalschutz:</u></p> <p>Nach den vorliegenden Informationen der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals. Im Bereich archäologischer Flächendenkmale sind Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und es werden in der Regel vor durchzuführenden Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende Beobachtung notwendig.</p> <p><b>Im Fall von geplanten Bauvorhaben ist demnach immer eine Einzelprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und durch das Landesdenkmalamt erforderlich.</b> (vgl. auch <a href="https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/">https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/</a>)</p>

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



## 8.2 Verkehrswertschätzung

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
bebaute Fläche	Einfamilienhaus	2.006,00 m <sup>2</sup>	70.000,00 €
Ackerfläche	unbebaut (Acker)	5.000,00 m <sup>2</sup>	9.600,00 €
Summe		7.006,00 m <sup>2</sup>	79.600,00 €

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 79.600,00 € abgeleitet. Der Sachverständige hält den vorläufigen Verkehrswert für hinreichend plausibel. Da auftragsgemäße jedoch lediglich der 1/2 am Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks zu schätzen ist, ergibt dieser sich mit:

$$79.600,00 \text{ €} \times 0,5 = 39.800,00 \text{ €}$$

**Der 1/2 Anteil am Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks sowie einer anschließenden Ackerfläche  
in 39596 Eichstedt (Altmark)/OT Baben, Eichstedter Weg 11,  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 15.07.2024  
geschätzt mit**

**rd. 39.800,00 €**

**(in Worten: neununddreißigtausendachthundert Euro)**

### **Hinweis:**

**Auf die Ausführungen unter 4.1.2 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.**

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.

Urhaberschut, 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 11. August 2024

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

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



## 9 Verzeichnis der Anlagen

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

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





Anlage 4: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Straßenansicht mit Doppelcarport



3

Risse am östlichen Giebel



4

Westlicher Giebel und südliche Fassade



5

Westlicher Giebel



6

Rückansicht



7

Nebengebäude – massiver Schuppen



8

Freizeitfläche



9

Ackerfläche – Blick nach Norden



10

Blick vom Acker auf das Wohnhaus



11

Umgebung rechts (Ost)



12

Umgebung links (West)