

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

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks



Bewertungsobjekt:

**Gartenstraße 25
39576 Hansestadt Stendal/OT Möringen
Blatt 418, lfd. Nr. 1
von Möringen**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 19/23

Aktenzeichen:

234914B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.1.3	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Einfamilienhaus	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	14
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	17
6.1	Ermittlung der Wohnfläche	17
6.2	Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
6.3	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen	17
6.4	Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen	17
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.2	Bodenwertermittlung	21
7.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
7.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“	21
7.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	22
7.3	Sachwertermittlung	23
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	23
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	23
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
7.3.4	Sachwertberechnung	26
7.4	Ertragswertermittlung	27
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	27
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
7.4.4	Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	29
7.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
8	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	31
8.1	Zusätzliche Angaben	31
8.2	Verkehrswertschätzung	33
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	34



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Gartenstraße 25, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 418 von Möringen.
Objektart:	Ein Grundstück in zentraler Lage von Möringen, das mit einem Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut ist.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	15. September 2023 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	07. Dezember 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	07. Dezember 2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit einem Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks,
in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25,
wird zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 73.000,00 €

(in Worten: dreiundsiebzigttausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 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 07.12.2023 durchgeführt. An ihr nahmen der Eigentümer des Grundstücks sowie der Sachverständigen selbst teil.
- Der Zutritt auf das Grundstück und in die baulichen Anlagen wurde durch den anwesenden Eigentümer ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wurden betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Der Keller war nicht begehbar und konnte darum nicht besichtigt werden.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 18.12.2023 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie aus der Liegenschaftskarte vom 29.11.2023 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 418 von Möringen des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 13.09.2023, zuletzt geändert am 05.06.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal vom 27.11.2023.
- /U5/ Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte des Eigentümers im Ortstermin.

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).
- /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 Dezember 2023.



- /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; 2003 I, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).
- /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.
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Dezember 2023) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).

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



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	ca. 1850 als Mühle errichtet und ca. 1920 zum Wohnhaus erweitert (lt. Auskunft der Eigentümer /U7)
Gemarkung:	Möringen
Lage:	39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25
Blatt:	418; lfd. Nr. 1
Flur:	2
Flurstück:	1056/200
Grundstücksgröße:	2.461 m ²

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

4.1.1 Grundbuch

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

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
	a) Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
	b) Flur	Flurstück	
1	Möringen	Gebäude- und Freifläche,	
	2	1056/200	Landwirtschaftsfläche, Dorfstraße 58 ¹
			2.461

Abteilung II: lfd. Nr. 1²; 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 19/23); eingetragen am 05.06.2023.

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.

4.1.2 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Das in Abt. II des Grundbuchs aufgeführte Recht ist verfahrensimmanent und hat keinen Einfluss auf den zu schätzenden Verkehrswert.

4.1.3 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Planungsamts der Hansestadt Stendal wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) und

¹ Anmerkung des Sachverständigen: Postalisch zwischenzeitlich in Gartenstraße 25 umbenannt.

² Der betroffenen Grundstücke.



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 Planungsamts der Hansestadt Stendal ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben der Planungsamts der Hansestadt Stendal liegt das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Wirkungsbereich verschiedener, auch überterritorialer Ortsatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (Vgl. auch https://www.stendal.de/de/satzungen)

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal /U4/ wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen der Planungsamts der Hansestadt Stendal und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. (Vgl. https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 2.461 m ² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21, davon ca. 1.261 m ² sogenanntes „Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken“.
---	---



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Möringen ist ein Ortsteil der gleichnamigen Ortschaft der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Nachbarorte sind Klein Möringen im Nordwesten, Schönfeld im Norden, Wahrburg und Stendal im Osten, Tornau und Döbbelin im Südosten, der Bahnhof Möringen und Insel im Süden.

Möringen, ein Straßendorf mit Kirche, das frühere Groß Möringen, liegt etwa 8 Kilometer westlich der Kernstadt von Stendal in der Altmark. Südlich des Dorfes strömt die Uchte nach Osten. Das Gelände um Möringen ist leicht hügelig und steigt nördlich und südlich der Uchte allmählich um rund 15 Meter an.

Bis zum 31. Dezember 2009 war Möringen eine selbstständige Gemeinde mit dem zugehörigen Ortsteil Klein Möringen. Durch einen Gebietsänderungsvertrag beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Möringen am 22. Juni 2009, dass die Gemeinde Möringen in die Stadt Stendal eingemeindet wird. Nach der Eingemeindung der bisher selbstständigen Gemeinde Möringen wurden Möringen und Klein Möringen Ortsteile der Stadt Stendal. Die eingemeindete Gemeinde Möringen und künftigen Ortsteile Möringen und Klein Möringen wurden zur Ortschaft der aufnehmenden Stadt Stendal.

Zwei Kilometer südlich von Möringen führt die Bundesstraße 188 (Burgdorf – Wolfsburg – Stendal – Rathenow) vorbei. Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus. Der Möringer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Hannover–Stendal–Berlin und wird meist im Stundentakt von Regionalbahnen der Abellio Rail Mitteldeutschland (Linie RB 35) in Richtung Stendal und Wolfsburg mit Zügen der Baureihe Alstom Coradia LINT bedient. Unweit des Nachbarortes Klein Möringen befindet sich zudem der Haltepunkt Steinfeld (b Stendal) an der Strecke Stendal–Salzwedel.

(auszugsweise nach Internetrecherche).

Eine besondere wirtschaftliche, touristische oder kulturelle Prägung kann Möringen noch nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbezwecken in Möringen niederzulassen, muss eher als zurückhaltend eingeschätzt werden. Diese Einschätzung wird durch das relativ niedrige Bodenrichtwertniveau von nur 16,00 €/m² erhärtet.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Möringen; ca. 556 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2022), relativ konstant.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: <i>(Straßenverbindung lt. Google Maps)</i>	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 68 km,• zur Kreisstadt Stendal ca. 13 km,• nach Rathenow ca. 47 km, nach Gardelegen ca. 28 km,• nach Osterburg ca. 44 km, nach Insel ca. 4 km,• nach Nahrstedt ca. 3 km, nach Steinfeld ca. 5 km.
Bundesstraßen:	B 188, ca. 2 km südlich.
Autobahnzufahrt:	A 2 südlich bei Magdeburg sowie A 14 bei Lüderitz (in naher Zukunft mit Anschlussstellen bei Stendal oder Osterburg)
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof unweit südlich von Möringen. Bushaltestelle im Ort vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Für Dorflagen mittlere Wohn- und Geschäftslage.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bebauung.
Innerörtliche Lage:	In zentraler Ortslage von Möringen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Durch die relativ geringe Entfernung zur Kreisstadt Stendal ist eine Vollversorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ausreichend gewährleistet.



Straßenart
und Straßenausbau:

Die „Gartenstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche vor dem Bewertungsobjekt mit einem Granitkopfsteinpflaster befestigt ist. Der Belag wurde augenscheinlich vor nicht allzu langer Zeit saniert und ist in einem guten Zustand. Die Straße ist mit beidseitigen Borden, Bürgersteigen und einer Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Gehwege sind mit Betonverbundpflaster befestigt.

Die nördlich am Grundstück vorbeiführende „Lindenallee“ ist, genau wie deren Gehwege mit einem jüngeren Belag aus Betonverbundpflaster befestigt. Eine Straßenbeleuchtung ist auch hier vorhanden.

Das Parken ist nahe des Bewertungsobjekts am Straßenrand und auf dem Bewertungsgrundstück möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:

Nach den vorliegenden Informationen ist das Grundstück an die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon (in der Straße) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über einen öffentlichen Kanal.

Die Funktionsfähigkeit der Hausanschlüsse konnte nicht geprüft werden.

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.

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.

Immissionen:

Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:
(Vgl. Anlage 3)

Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.

Das Grundstück ist dreiseitig grenzbebaut. In Auswertung der Liegenschaftskarte werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwei Überbauungen dargestellt.

Das Wohnhaus überbaut mit seiner Nordostecke das Flurstück 437 augenscheinlich auf einer Fläche von ca. 3,0 m² (aus der Liegenschaftskarte gemessen). Ein weiterer Überbau zeigt sich an der Nordwestecke der Nutzfahrzeuggarage. Hier wird das Flurstück 749/200 auf einer Fläche von ca. 5,0 m² überbaut. Ob die Einfriedung des Grundstücks hier tatsächlich die Grundstücksgrenze markiert, konnte mit bloßem Auge nicht beurteilt werden. Es macht allerdings, genau wie entlang der übrigen Grundstücksgrenzen den Eindruck, als wenn dem so wäre.

Da die vorstehend beschriebenen Grenzbesonderheiten schon in der Historie entstanden sind, wird **jeweils von einem geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB** ausgegangen. Streng genommen entspringt diesem Umstand ein Wertvorteil zugunsten des Bewertungsobjekts. Dieser ergäbe sich aus einer höheren Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks. Die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu zahlenden Überbaurente würde diesem Wertvorteil jedoch mindernd gegenüberstehen. Nach den überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen bewegt sich der Werteinfluss der Überbauungen lediglich in den Dimensionen der Rundungsgrenzen der vorliegenden Verkehrswertschätzung und kann darum vernachlässigt werden.



Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1920 zu einem eingeschossigen umgebauten Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäudeanbau bebaut. Es wurde 1990, 2005 und 2006 und zuletzt 2010 projektbezogen modernisiert. Seit ca. 2016 wurde es jedoch kaum noch bewirtschaftet und nicht mehr instandgehalten. Am Bewertungsstichtag ist es in einem vollkommen abgewohnten, stark verschmutzten und verbrauchten Zustand. Es weist eine Vielzahl an Instandsetzungs- und Modernisierungsbesonderheiten auf.

Die Nebengebäude sind in einem tlw. sehr maroden Zustand. Bei einem Gebäude sind bereits Teile des Daches und des Giebels eingestürzt. Die Außenanlagen sind verschmutzt und verwildert.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau.

Das Grundstück wird am Stichtag von seinem Eigentümer selbst bewohnt.

Für die nachfolgende Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine Fortsetzung der vorgefundenen Einfamilienhausnutzung 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. In diesem Nutzungsszenario ist davon auszugehen, dass es der Üblichkeit entspräche, wenn ein potentieller Erwerber erhebliche Investitionen zur Reinigung, Renovierung, Instandsetzung, Modernisierung tlw. Abbruch in sein Kaufgebot einkalkulieren würde.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte des Eigentümers im Ortstermin /U7/. 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 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.

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: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist tlw. unterkellert.

Baujahr: Um 1850 als Mühle errichtet und zu ca. 1920 zu einem Einfamilienhaus umgebaut und erweitert. (lt. /U7/)

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.

Lt. Auskunft des Eigentümers wurden um 1990 das Bad und die Fenster modernisiert, 2005 wurden die Fassaden an 3 Seiten wärmedämmend und verputzt sowie eine neue Hauseingangstür eingebaut. 2006 wurde die Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung erneuert. 2010 wurde im Eingangsvorbau und im Dachgeschoss eine Fußbodenheizung eingebaut. Diese ist jedoch außer Betrieb, weil der Schornstein und die Heizung durch den Schornsteinfeger schon vor mehreren Jahren gesperrt wurden.

Ein Teil dieser Modernisierungen ist am Stichtag augenscheinlich noch wirksam.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Tlw. Fachwerk, tlw. massiv.
Fundamente:	Vermutlich Feldsteinfundamente. (Da nicht einsehbar – Annahme dem Baujahr entsprechend)
Außenwände:	Tlw. Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen, tlw. reines Ziegelsteinmauerwerk, an 3 Seiten gedämmt und verputzt. Auf der Hofseite wurde die Maßnahme nicht abgeschlossen, hier noch ungedämmt, glatt verputzt, mit Verwitterungen.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk ausgemauertes Fachwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	Einfache, im Antritt viertelgewendelte Mittelholmtreppe aus Metall mit vollflächigen Holzstufen und einfachem Metallrohgeländer, stark verschmutzt und abgenutzt.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich im Eingangsanbau auf der Straßenseite des Gebäudes. Durch eine einflügelige Hauseingangstür aus Holz gelangt man in den Anbau. Von hier aus führt eine Tür in den Flur mit Treppe, der dann den Wohnraumbereich, das Bad, die Küche und ein Büro erschließt. Hinter dem Wohnzimmer befinden sich 2 weitere gefangene Wohnräume.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung (Biberschwänze) vermutlich mit Unterspannbahn, gedämmt /U7/, guter Zustand.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung auf das umliegende Gelände.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat oder Korkparkett, reinigungsbedürftig oder verbraucht.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen, umfassend erneuerungsbedürftig.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen, umfassend erneuerungsbedürftig.
Bad:	
Bodenbeläge:	Kleinformatige Fliesen in einfachem, veraltetem Standard, verbraucht.
Wandbekleidungen:	Rechteckige Wandfliesen, 3/4 hoch in einfachem, veraltetem Standard, verbraucht, darüber Tapete, gestrichen, verbraucht. Anzeichen von Schimmelbefall.
Deckenbekleidungen:	Leichtes Holzpaneel, verbraucht.
Küche:	
Bodenbeläge:	Quadratische Bodenfliesen in einfachem Standard. großflächig beschädigt, erneuerungsbedürftig.
Wandbekleidungen:	Leichtes Holzpaneel, 2/3 hoch, verbraucht, darüber Tapete gestrichen, verbraucht.
Deckenbekleidungen:	Holzdecke, gestrichen, stark verschmutzt und verbraucht.



Fenster und Türen

- Fenster: Ein- und zweiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard, stark verschmutzt und daher vermutlich überwiegend verbraucht. Im Dachgeschoss 8 Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Holzrahmen pflegebedürftig.
- Türen:
- Hauseingangstür: Zeitgemäße, einflügelige Hauseingangstür aus Holz, reich gestaltetes Türblatt mit versprostem schmalem Glaseinsatz in der oberen Hälfte.
- Innentüren: Überwiegend einfache Innentüren aus Holzwerkstoffen, mit glattem Türblatt, beschichtet. Garnituren in einfachem Standard. In funktionstüchtigen Zustand, jedoch fern des üblichen Zeitgeists am Stichtag, stark verschmutzt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: Installation in mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, Schalter und Dosen stark verschmutzt und darum verbraucht.
- Sanitärinstallation: Installation in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter, tlw. auch auf Putz verlegt.
Bad im EG mit eingefliester Wanne, Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschbecken in einfacher Qualität. Komplett verbraucht.
WC im DG mit Hänge-WC und Register, ein einfaches Waschbecken in mittlerem Standard.
- Heizung und Warmwasserversorgung: Am Stichtag ist keine funktionstüchtige Heizungsanlage vorhanden, lt. Auskunft des Eigentümers wurde der Schornstein gesperrt, weil durch den zweiten Zug die Zuleitungen für die Fußbodenheizung im Dachgeschoss geführt wurden. Den Gasanschluss hat der Eigentümer abgemeldet. Als einzige Wärmequelle fungiert ein Gas-Heizstrahler, der mit Gasflaschen betrieben wird.
Im Erdgeschoss überwiegend Wandheizkörper, überwiegend stark verschmutzt und schon deshalb verbraucht. Im Obergeschoss wurde eine Fußbodenheizung installiert, die ab er schon seit mehreren Jahren nicht mehr im Einsatz war.
Geräte zur Warmwasserbereitung wurden nicht aufgefunden, kleinere Elektroboiler sind möglicherweise vorhanden, jedoch sehr wahrscheinlich verbraucht.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Keine¹ wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden.
- Besondere Einrichtungen: Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten Eindruck. Das Gebäude wurde lt. Auskunft des Eigentümers in den letzten Jahrzehnten mehrfach schwerpunktartig modernisiert. Seit ca. 2016 wurde es jedoch kaum noch bewirtschaftet und nicht mehr instandgehalten. Am Bewertungsstichtag ist es in einem vollkommen abgewohnten, stark verschmutzten und verbrauchten Zustand.

Sämtliche Bestandteile des Innenausbaus sind von einer schmierigen, klebrigen Schmutzschicht, die von der Gasheizung oder ähnlichem herrühren mögen, überzogen. Insbesondere das Erdgeschoss des Gebäudes ist von

¹ Der Außenzugang zum Keller ist auffällig und wird darum nicht in die vorliegende Wertermittlung als besonderes Bauteil aufgenommen.



tierischem Ungeziefer befallen und dementsprechend verschmutzt. Die Innenräume wurden vermutlich seit mehreren Jahren nicht mehr gereinigt.

Zur Abhilfe dieses Zustands wird eine komplette Beräumung des Wohnhauses und die Reinigung durch eine Spezialfirma empfohlen. Ein Großteil des Innenausbaus, wie Innentüren, die Geschosstreppe, die Plattenheizkörper, die Fenster, die elektrischen Bedienelemente etc. wird dennoch erneuert werden müssen. Die Wand-, Fußboden- und Deckenbekleidungen sind insbesondere im Erdgeschoss komplett zu erneuern. In der Küche und im Bereich des Hofausgangs ist der Fußboden aufgebrochen und muss saniert werden. Das Bad im Erdgeschoss und die Küche sind komplett sanierungsbedürftig. Im Bad wurden schimmelartige Beläge festgestellt. Die Heizung im Keller ist infolge des langjährigen Nutzungsausfalls nicht mehr funktionstüchtig sie muss erneuert werden. Sollte dies unter Nutzung fossiler Brennstoffe geschehen, ist auch der Schonstein umzurüsten bzw. zu erneuern.

Die auf der Hofseite noch nicht abgeschlossene Wärmedämmung der Fassade ist abzuschließen. Sämtliche Holzbauteile (z.B. Fenster im DG, Bekleidung des Eingangsvorbaus u.a.) benötigen einen Pflegeanstrich.

Neben weiteren, begleitenden Reparaturarbeiten muss dem Gebäude insgesamt ein erheblicher Unterhaltungsstau¹ attestiert werden.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Nebengebäude. Eine Scheune mit angrenzendem Stallgebäude und Tenne sowie zwei Schuppen und eine Nutzfahrzeuggarage.

Die **Scheune** entlang der Südgrenze des Grundstücks befindet sich in einem desolaten Zustand. Hier sind schon Teile des Daches und des Westgiebels eingestürzt. Sie besteht aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk und steht, bis auf einiges Gerümpel überwiegend leer.

Gleiches gilt für den **Stall**. Er besteht ebenfalls aus Ziegelsteinmauerwerk. Die Zwischendecke ist als preußische Kappe konstruiert. Im Inneren sind die Stallbuchten noch vorhanden. Das Gebäude wirkt noch stabil und das Dach funktionstüchtig. Die Elektroinstallation macht jedoch einen stark veralteten Eindruck. Die Holzverschlagstüren sind noch intakt, jedoch stark verwittert. Auch hier ist etwas Gerümpel gelagert.

Entlang der der Nordgrenze befindet sich ein **eingeschossiger Schuppen**, der auch aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk besteht. Das Dach ist mit Wellasbestplatten gedeckt und scheint noch intakt. Die hölzerne Unterkonstruktion ist stark angegriffen und zumindest an den Balkenköpfen sehr morsch. Die einfach verglasten Stallfenster sind verbraucht und tlw. defekt. Auch die Elektroinstallation ist zu überholen. Die einfachen Holzbrettertüren sind verwittert und benötigen einen Pflegeanstrich. Die Räumlichkeiten wurden als Werkstatt und als Abstellfläche genutzt.

Westlich hinter dem Stall befindet sich ein Gebäude, bei dem es sich augenscheinlich um eine **Nutzfahrzeuggarage** handelt. Aufgrund der starken Verwilderung der Außenanlagen konnte es nur von außen, von der Zufahrt auf der Nordseite (Lindenallee) besichtigt werden. Es handelt sich offenbar um einen Anbau an das Stallgebäude und besteht vermutlich auch aus Ziegelsteinmauerwerk. Das nach Westen abfallende Pultdach ist mit Wellasbestplatten gedeckt. Als Zufahrtstor fungiert ein mit Brettern beplanktes Schiebetor.

Mit etwas Abstand zur Scheune befindet sich ein **Holzschuppen** auf dem Grundstück. Hierbei handelt es sich um eine abgetretete Holzständerkonstruktion. Das Pultdach besitzt eine hölzerne Unterkonstruktion und ist vermutlich (nicht einsehbar) auch mit Wellasbestbestplatten gedeckt. Der Zugang besteht aus einem zweiflügeligen Garagentor aus Holz. Das Bauwerk wirkt noch stabil, ist jedoch pflegbedürftig. Der Schuppen ist bis auf wenig Gerümpel, leerräumt.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch die Vielzahl der Nebengebäude ein Überangebot an Abstellflächen vorhanden ist, die in üblichen Kaufpreisgeboten regelmäßig nicht wertgeschätzt wird.

¹ Instandsetzung und Modernisierung



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

Scheune:	-10.000,00 € (negativ wegen Teilabbruch oder/und Sanierung)
Stall:	12.000,00 €
Schuppen:	2.500,00 €
Nutzfahrzeuggarage:	4.000,00 €
Holzschuppen:	500,00 €
Insgesamt	rd. 9.000,00 €

5.4 Außenanlagen

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

- die Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude, (*der Hausanschluss Gas wurde jedoch abgemeldet und muss bei Bedarf erneuert werden*)
- die Wege- und Hofbefestigungen,
- die Einfriedungen, überwiegend bestehend aus Holz- und Maschendrahtzäunen,
- *das zweiflüglige Hofeinfahrtstor aus Holz (stark verwittert)*
- sowie die Grünanlagen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagen machen am Stichtag einen über viele Jahre ungepflegten Eindruck. Der westliche Bereich des Grundstücks ist vollkommen mit Gestrüpp und Wildwuchs überwuchert. Er ist am Stichtag nicht mehr begehbar. Auf dem Innenhof zwischen Wohnhaus und Stall ist Gerümpel gelagert. **Zur Revitalisierung der Außenanlagen** sind wesentliche Investitionen zu planen, die in diesem Gutachten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses 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. 1.200,00 €/m²_{wn} (nicht regionalisiert)** geschätzt. Der Umfang **sonstiger Investitionen z.B. für die fachgerechte Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung sowie reine Instandsetzungen wird mit ca. 80.000,00 €** 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 gestalt-



baren 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 für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,5 Modernisierungspunkten)		1.200,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	165,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	198.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	80.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		80.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	278.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	236.300,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	168.300,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.565,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	165,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	423.225,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,40
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 280.974,21 € x 0,40 x (1,25 – 1)	=	28.097,42 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		118,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	165,00 m ²
Kostenanteil	x	9,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	9.248,25 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	236.300,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	28.097,42 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	9.248,25 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	6.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–204.954,33 €
	rd.	–205.000,00 €



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.

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



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts konnte wegen der starken Verschmutzung und Verrümpelung des Gebäudes nicht durch ein eigenes Aufmaß des Sachverständigen ermittelt werden. Die Wohnfläche des Gebäudes wurde vom Eigentümer mit ca. 100,0 m² im Erd- und ca. 65,0 m² im Dachgeschoss bekannt gegeben. Diese Angaben wurden sachverständig auf Plausibilität überprüft und können als realistisch angenommen werden. Die Wohnflächenangaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Einfamilienhauses: ca. 165,00 m²

6.2 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wird auf der Grundlage eines eigenen Außenaufmaßes des Sachverständigen berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche: Wohnhaus: $(16,00 \text{ m} + 17,00 \text{ m}) : 2 \times 7,00 \text{ m} \times 2_{\text{Geschosse}} = 231,00 \text{ m}^2$
Eingangs-Anbau: $2,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}^2$
Gesamt: = 235,00 m²

Der Anbau für den Hofausgang wirkt nur provisorisch und wird darum nicht in die Wertermittlung einbezogen.

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses: rd. 235,00 m²

6.3 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen

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

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	70	92,5/100	64,75 Jahre
4,0	75	7,5/100	5,63 Jahre
Summe		100,0/100,0	70,38 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 70 Jahre

6.4 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen

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 lt. Auskunft des Eigentümers ca. 1920 zum Einfamilienhaus umgenutzte Gebäude wurde in den zurückliegenden Jahren mehrfach schwerpunktartig modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind jedoch weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die noch wirksamen und die als fertig gestellt unterstellten Modernisierungen werden mit Hilfe der Punktrasmethode nach „Sprengnetter/Kierig“ berücksichtigt. 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	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		8,5	9,5

Ausgehend von den 18,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „**umfassend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre und dem rechnerischen Gebäudealter $2023 - 1920 = 103$ Jahre ergibt sich eine **rechnerische Restnutzungsdauer von 70 Jahre – 103 Jahre = 0 Jahren**. Und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 49 Jahren**.

Die modifizierte Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf 49 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 mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks, in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25, zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Möringen	418	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Möringen	2	1056/200	2.461 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine 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 **Bewertungsgrundstücks „Flurstück 1056/200“** 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 **Bewertungsgrundstücks 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).



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen

Zur Durchführung der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind aus dem Bewertungsgrundstück die Bodenwertanteile zu separieren, die abweichenden Nutzungsarten zuzuordnen sind. Bei dem mit einem Einfamilienhaus bebauten/bebaubaren vorderen (östlichen) Bereich und dem unbebauten, westlichen Hinterlandbereich handelt es sich um solche abweichenden Nutzungsarten. Aus diesem Grund ist das Bewertungsgrundstück ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufzuteilen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bebaute Fläche	Einfamilienhaus und Nebengebäude	1.200 m ²
Hinterland	unbebaute Außenanlagen	1.261 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.461 m²

Hinweis: Die Größen der Teilbereichsflächen wurden mit einfachem Aufmaß aus allgemein zugänglichem geodätischem Kartematerial („Sachsen-Anhalt-Viewer“) ermittelt.

7.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Ca. 1.000 m ² (sachverständig als Richtwertgröße aus der Richtwertzone abgeleitet).

7.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

7.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „bebaute Fläche“

Wertermittlungsstichtag	=	07.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche des Teilbereichs	=	1.200 m ²

7.2.1.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche“

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2022. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch, vermutlich durch die Anhebung des Leitzinses und die allgemein komplizierte Wirtschaftssituation im Zeitraum unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag, wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

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

Allerdings ist der Bewertungsteilbereich etwas größer als für die Richtwertzone durchschnittlich üblich. Das Richtwertgrundstück definiert sich in ländlichen Lagen regelmäßig mit ca.800 m² bis 1.200 m². Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die



Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Flächenableitung des Sachverständigen (1.000 m²) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsteilbereichs (1.200 m²) hält der Sachverständige eine Abschlagsanpassung in Höhe von 2 % (Faktor 0,98) für gerechtfertigt.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	16,00 €/m ²	
Anpassung:	16,00 €/m ² x 0,98 _{Größe}	= rd. 15,68 €/m ² ¹
Bewertungsteilbereich:	15,68 €/m ² x 1.200 m ² _{Fläche}	= 18.816,00 € rd. 18.800,00 €

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „bebaute Fläche“ wird zum Stichtag 07.12.2023 auf rd. 18.800,00 € geschätzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“

Wertermittlungsstichtag	=	07.12.2023
Entwicklungsstufe	=	Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Teilbereichsfläche	=	1.261,00 m ²

7.2.2.2 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 0,60** an dieser Empfehlung des Gutachterausschusses.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	16,00 €/m ²	
Anpassung:	16,00 €/m ² x 0,60 _{Entwicklungsstufe}	= 9,60 €/m ²
Bewertungsteilbereich:	9,60 €/m ² x 1.261 m ² _{Fläche}	= 12.105,60 € rd. 12.000,00 €

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“ wird zum Stichtag 07.12.2023 auf rd. 12.000,00 € geschätzt.

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



7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

7.3.2 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 Objektgrößenanpassung²



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in [€]
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können. Im konkreten Fall wurden **für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von 990,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen. **Der Umstand, dass das Gebäude tlw. unterkellert ist, wird mit einem Zuschlag von 10.000,00 € berücksichtigt.**

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 178,3 %** zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

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 **0,70** (Minderung = 30,00 %) 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 insgesamt 9.000,00 €** 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. 12.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 3,85 % des Gebäudesachwerts (311.851,47 €).

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-(Markt Anpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor mittels Sprengnetter-Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 150 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023. Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 18 % unterhalb (Faktor 0,82)** 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 Markt Anpassung 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 Wert einfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -205.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen. Den Investitionswert für die **Revitalisierung der Außenanlagen schätzt der Sachverständige zusätzlich auf ca. 10.000,00 €**



7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	990,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	235,00 m ²
Zuschlag für Teilunterkellerung	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	242.650,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.644,95 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.644,95 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	302.851,46 €
Zeitwert der Nebengebäude	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	311.851,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		311.851,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	323.851,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“)	+	18.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	342.651,47 €
Sachwertfaktor	x	0,82
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	=	280.974,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	215.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	=	65.974,21 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+	12.000,00 €
Sachwert für das Bewertungsgrundstück	=	77.974,21 €
	rd.	78.000,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

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



7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauungen werden am Stichtag von seinem Eigentümer selbst genutzt und sind weder vermietet noch verpachtet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete nach Abschluss der unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen auf ca. 5,20 €/m². Der monatlich erzielbare Rohertrag für die Nebengebäude wird auf insgesamt ca. 200,00 €/Monat geschätzt.**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die laufenden Betriebskosten gehören zwar ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten, werden hier jedoch, weil regelmäßig auf den Mieter umlegbar, nicht in Ansatz gebracht. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten(anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i.d.R. als prozentualer Anteil vom Rohertrag bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 23,0 %** des Rohertrags.

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

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



Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 2,54 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

7.4.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	165,00	5,20	858,00	10.296,00
Nebengebäude	Insgesamt			200,00	2.400,00
Summe:				1.058,00	12.696,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.696,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.920,08 €
jährlicher Reinertrag	= 9.775,92 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,54 % von 18.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“ (beitragsfrei))	– 477,52 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.298,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,54 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,852
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 258.979,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“)	+ 18.800,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	= 277.779,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 277.779,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 215.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	= 62.779,04 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+ 12.000,00 €
Ertragswert für das Bewertungsgrundstück	= 74.779,04 €
	rd. 75.000,00 €



7.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 78.000,00 €**
der **Ertragswert** mit **rd. 75.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 2,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigegeben. 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** $2,00 (c) \times 1,00 (d) = 2,00$

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[78.000,00 \text{ €} \times 2,00 + 75.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 3,00 = \underline{\underline{\text{rd. 77.000,00 €}}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Bewertungsstichtag 07.12.2023
auf rd. 77.000,00 € geschätzt.**



8 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück wird am Stichtag von seinem Eigentümer selbst bewohnt und ist weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände sind nicht vorhanden.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten Eindruck. Das Gebäude wurde lt. Auskunft des Eigentümers in den letzten Jahrzehnten mehrfach schwerpunktartig modernisiert. Seit ca. 2016 wurde es jedoch kaum noch bewirtschaftet und nicht mehr instandgehalten. Am Bewertungsstichtag ist es in einem vollkommen abgewohnten, stark verschmutzten und verbrauchten Zustand. Sämtliche Bestandteile des Innenausbaus sind von einer schmierigen, klebrigen Schmutzschicht, die von der Gasheizung oder ähnlichem herrühren mögen, überzogen. Insbesondere das Erdgeschoss des Gebäudes ist von tierischem Ungeziefer befallen und dementsprechend verschmutzt. Die Innenräume wurden vermutlich seit mehreren Jahren nicht mehr gereinigt. Zur Abhilfe dieses Zustands wird eine komplette Beraumung des Wohnhauses und die Reinigung durch eine Spezialfirma empfohlen. Ein Großteil des Innenausbaus, wie Innentüren, die Geschosstreppe, die Plattenheizkörper, die Fenster, die elektrischen Bedienelemente etc. wird dennoch erneuert werden müssen. Die Wand-, Fußboden- und Deckenbekleidungen sind insbesondere im Erdgeschoss komplett zu erneuern. In der Küche und im Bereich des Hofausgangs ist der Fußboden aufgebrochen und muss saniert werden. Das Bad im Erdgeschoss und die Küche sind komplett sanierungsbedürftig. Im Bad wurden schimmelartige Beläge festgestellt. Die Heizung im Keller ist infolge des langjährigen Nutzungsausfalls nicht mehr funktionstüchtig sie muss erneuert werden. Sollte dies unter Nutzung fossiler Brennstoffe geschehen, ist auch der Schonstein umzurüsten bzw. zu erneuern. Die auf der Hofseite noch nicht abgeschlossene Wärmedämmung der Fassade ist abzuschließen. Sämtliche Holzbauteile (z.B. Fenster im DG, Bekleidung des Eingangsvorbaus u.a.) benötigen einen Pflegeanstrich. Neben weiteren, begleitenden Reparaturarbeiten muss dem Gebäude insgesamt ein erheblicher Unterhaltungsstau¹ attestiert werden. Es wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal /U4/ wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

¹ Instandsetzung und Modernisierung



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> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist dreiseitig grenzbebaut. In Auswertung der Liegenschaftskarte werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwei Überbauungen dargestellt. Das Wohnhaus überbaut mit seiner Nordostecke das Flurstück 437 augenscheinlich auf einer Fläche von ca. 3,0 m² (aus der Liegenschaftskarte gemessen). Ein weiterer Überbau zeigt sich an der Nordwestecke der Nutzfahrzeuggarage. Hier wird das Flurstück 749/200 auf einer Fläche von ca. 5,0 m² überbaut. Ob die Einfriedung des Grundstücks hier tatsächlich die Grundstücksgrenze markiert, konnte mit bloßem Auge nicht beurteilt werden. Es macht allerdings, genau wie entlang der übrigen Grundstücksgrenzen den Eindruck, als wenn dem so wäre. Da die vorstehend beschriebenen Grenzbesonderheiten schon in der Historie entstanden sind, wird jeweils von einem geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB ausgegangen. Streng genommen entspringt diesem Umstand ein Wertvorteil zugunsten des Bewertungsobjekts. Dieser ergäbe sich aus einer höheren Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks. Die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu zahlenden Überbaurente würde diesem Wertvorteil jedoch mindernd gegenüberstehen. Nach den überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen bewegt sich der Werteinfluss der Überbauungen lediglich in den Dimensionen der Rundungsgrenzen der vorliegenden Verkehrswertschätzung und kann darum vernachlässigt werden.</p>

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks wird auf **rd. 77.000,00 €** geschätzt. Der Sachverständige ist jedoch der Meinung, dass der Durchschnitt der Marktteilnehmer befürchtet, dass selbst nach einer professionellen Reinigung und Ungezieferbekämpfung, keine vollständige Beseitigung der Kontaminierung möglich ist, auch wenn diese Maßnahmen tatsächlich erfolgreich sein sollten. Aus diesem Grund ist ein merkantiler Minderwert am vorläufigen Verkehrswert zu berücksichtigen, den der Sachverständige auf ca. 5 % des vorläufigen Verkehrswerts schätzt. $77.000,00 \times 0,95 = 73.150,00 \text{ €}$ **rd. 73.000,00 €**

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit einem Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden
bebauten Grundstücks,
in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25,
wird zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 73.000,00 €

(in Worten: dreiundsiebzigttausend Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

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

Magdeburg, den 21. Dezember 2023

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



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Gebäudeskizze Erdgeschoss
- Anlage 5: Gebäudeskizze Dachgeschoss
- Anlage 6: Fotodokumentation

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



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



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

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 29.11.2023
Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 1056/200 u.a. Gemeinde: Stendal, Hansestadt
Flur: 2 Kreis: Stendal
Gemarkung: Möringen



5830358
LVerGeo 891a
Stand 08/12

Maßstab: 1:1000 Meter

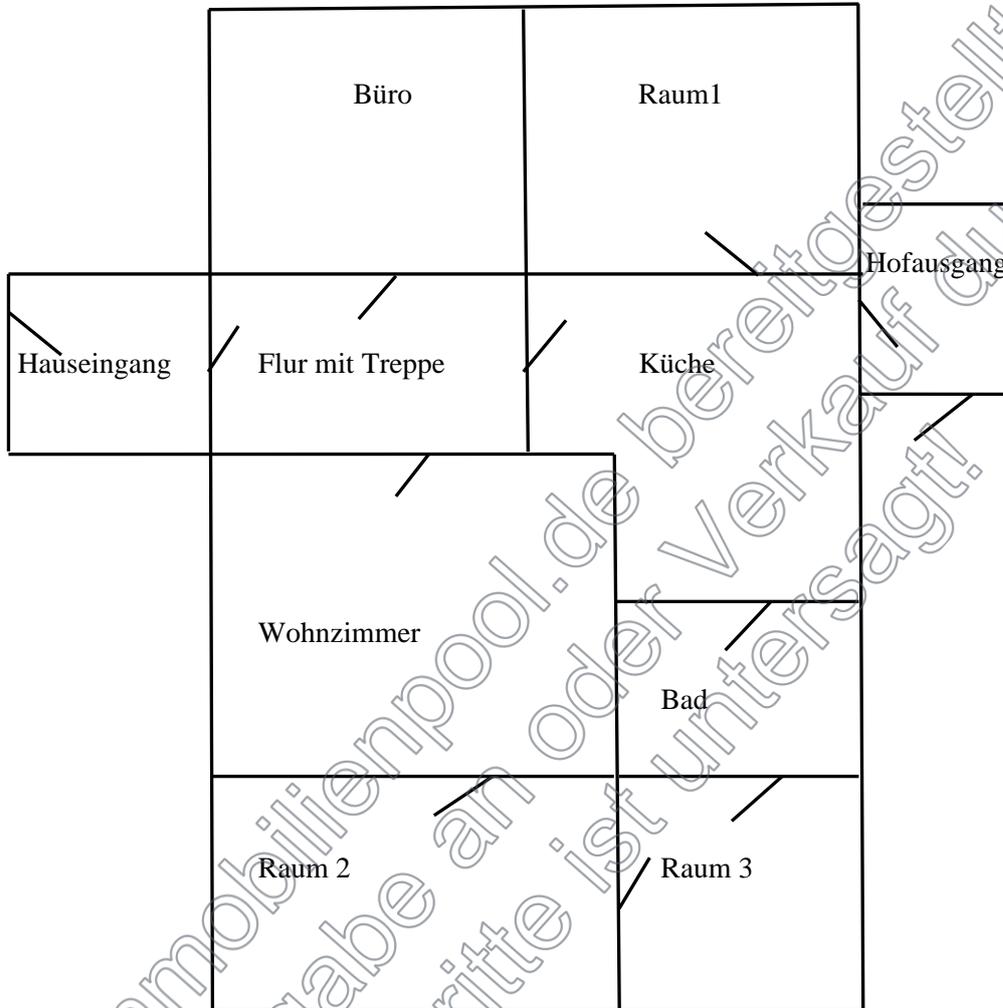
Ihr Zeichen: D91-18477-2023

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

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

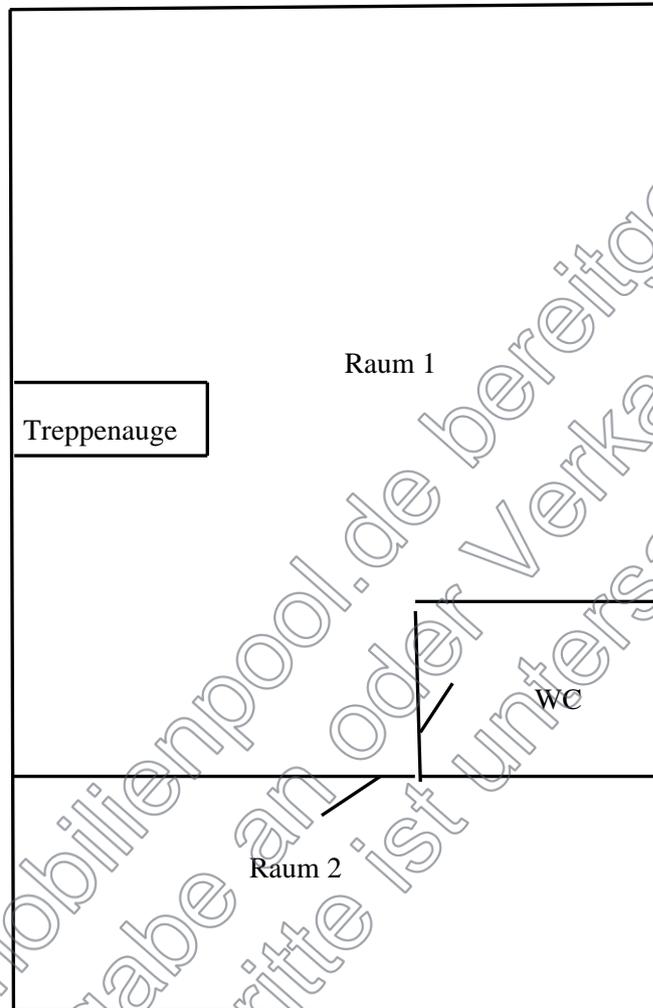


Anlage 4 Gebäudeskizze Erdgeschoss (nicht maßstäblich)





Anlage 5 Gebüdeskizze Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



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



Anlage 6: Fotodokumentation



1

Vorderansicht rechts



2

Vorderansicht



3

Südlicher Giebel



4

Eingangsbereich



5

Seitliche Rückansicht



6

Rückansicht



7

Abgebrochene Dämmmaßnahme auf der Hofseite



8

Kellereingang und Hofansicht links



9

Fachwerk auf der Hofseite

10

Einziges Heizungsgerät im Haus



11

Heizkörper im EG

12

Wohnzimmer



19

Raum im DG - Südrichtung



20

Geschosstreppe

21

WC im DG



22

Scheune

23

Scheune



24

Scheune



25

Stall (links) und Schuppen



26

Raum im Stall



27

Raum im Schuppen



28

Holzschuppen

29

30

Umgebung Lindenallee – Ostrichtung
und Einfahrtstor zur Nutzfahrzeuggarage

Umgebung Gartenstraße links (Süd)