

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



GUTACHTEN

**nach dem äußeren Eindruck
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines
mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Lange Straße 14
39576 Stendal/OT Uenglingen
Blatt 765, lfd. Nr. 1
von Uenglingen**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 22/24

Aktenzeichen:

244918B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	0
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.1	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
5.2	Einfamilienhaus	9
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	9
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Gebäudes	11
5.3	Außenanlagen	12
5.4	Fertigstellungs- und Unterhaltungsbesonderheiten	12
6	Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer	14
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	14
6.2	Gebäudestandard (fiktiv nach Fertigstellung)	14
6.3	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungsmaßnahmen	14
6.4	Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungsmaßnahmen	15
7	Verkehrswertermittlung	16
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
7.2	Bodenwertermittlung	18
7.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
7.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	18
7.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	19
7.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	20
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	20
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
7.3.4	Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück	23
7.4	Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück	24
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	24
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
7.4.4	Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	26
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück	27
8	Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte	28
8.1	Zusätzliche Angaben	28
8.2	Verkehrswertschätzung	30
9	Verzeichnis der Anlagen	31



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Lange Straße 14, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 765 von Uenglingen.
Objektart:	Ein, mit einem fast fertiggestellten Einfamilienhaus bebautes Grundstück im zentralen Ortsgebiet von Uenglingen.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	06. November 2024 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	22. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	22. Januar 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Uenglingen, Lange Straße 14,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 22.01.2025
geschätzt mit**

rd. 404.000,00 €

(in Worten: vierhundertviertausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten, zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 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 22.01.2025 durchgeführt. An ihr nahmen lediglich eine Vertreterin der Gläubigerin sowie der ausführende Sachverständige selbst teil.
- Die Besichtigung konnte in Wesentlichen nur von der südlichen Grundstücksgrenze aus erfolgen. Die Einsichtnahme war von hier aus auch nur begrenzt möglich. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen oder eingeholten Informationen des Sachverständigen.
- Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 29.01.2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 04.02.2025 mit Aktualitätsstand vom 02.02.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 765 von Uenglingen des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 05.11.2024, zuletzt geändert am 14.08.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 10.01.2025.
- /U5/ Auskunft des Amts der Stadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 03.02.2025.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Im Internet öffentlich zugängliches Verkaufsexposé mit Innenaufnahmen für das Bewertungsobjekt.

Verwendete Literatur:

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



- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Januar 2025.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Januar 2025) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Nach den vorliegenden Informationen /U7/ wurde das Einfamilienhaus 2022 errichtet. Am Wertermittlungsstichtag ist es jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt. Es fehlen der Fassadenanstrich, das Hauseingangspodest und evtl. noch weitere Restarbeiten, die nicht einsehbar waren.
Gemarkung:	Uenglingen
Lage:	39576 Stendal/OT Uenglingen, Lange Straße 14
Blatt:	765; lfd. Nr. 1
Flur:	4
Flurstück:	230
Grundstücksgröße:	3.654 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 Grundbuchblatt 765 von Uenglingen beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
1	Uenglingen 4 230 Wohnbaufläche, Platz, Grünanlage, Lange Straße 14	3.654

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 22/24); eingetragen am 14.08.2024.

Anmerkung:

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

4.1.1 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen.

Von dem unter der lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Recht ist anzunehmen, dass es verfahrensmanent ist. Es wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Nach Auskunft des Amts der Stadt Stendal wurde für Uenglingen bislang erst ein Vorentwurf für einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Hierin ist das die Lage des Bewertungsobjekts als gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Amts der Stadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Amtsseitig wurden die Abrundungssatzung, die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. Lt. Abrundungssatzung befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines bebaubaren Ortsteils. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (vgl. https://www.stendal.de/de/satzungen_menu.html)

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen des Amts der Stadt Stendal und eigenen Recherchen des Sachverständigen sind das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung nicht denkmalgeschützt. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 1.350 m ² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21 und Ca. 2.304 m ² - sogenanntes „Hinterland“ von Einfamilienhausgrundstücken.
---	---



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Uenglingen ist ein Ortsteil der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt und liegt nur vier Kilometer von der Innenstadt Stendals entfernt. Bis zum 31. Dezember 2009 war Uenglingen eine selbstständige Gemeinde. Durch einen Gebietsänderungsvertrag beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Uenglingen am 22. Juni 2009, dass die Gemeinde Uenglingen in die Stadt Stendal eingemeindet wird.

Die **Hansestadt Stendal** ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt sowie Verkehrsknotenpunkt in der Altmark in Sachsen-Anhalt. Die Einheitsgemeinde Stendal besteht aus weiteren 18 Ortschaften, 30 Ortsteilen und aus 5 Wohnplätzen. Stendal liegt unweit westlich der Elbe in der südöstlichen Altmark. Berlin ist etwa 120 Kilometer entfernt, Hannover etwa 150 Kilometer. Leipzig ist etwa 160 Kilometer und Hamburg etwa 180 Kilometer entfernt. Stendal liegt etwa 55 Kilometer nördlich von Magdeburg auf der Achse Wolfsburg–Berlin.

Stendal, auch das „Herz der Altmark“ genannt, ist eine über 800 Jahre alte Stadt. Daran erinnert der historische Stadtkern mit Denkmälern aus unterschiedlichen Epochen. In jüngerer Zeit entstanden in der Nähe des Stadtsees und im Süden der Stadt Neubaugebiete. Außerdem wurden ehemalige Offizierswohnungen restauriert und neu gebaut, so dass ein attraktives Villenviertel im Zentrum der Stadt entstand. Stendal ist in eine wunderschöne Naturlandschaft eingebettet. In ruhiger Lage entstehen am Stadtrand nach und nach Eigenheimsiedlungen. Stendal liegt in der Nähe der Ballungszentren Berlin, Leipzig, Hamburg, Hannover und Magdeburg. Diese sind durch günstige Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen. Verschiedene Kultureinrichtungen, ein breites Angebot an öffentlichen Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und sogar eine Fachhochschule steigern die Attraktivität Stendals. Wohnraum und Wohneigentum, sowie Büroflächen stehen ausreichend und zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Ortgebiet von Uenglingen. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 65,00 €/m² als durchschnittlich einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Stendal/OT Uenglingen; ca. 800 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023) leicht rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen ¹ zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 65 km, • ins Stadtzentrum von Stendal ca. 4 km, • nach Tangermünde ca. 15 km, • nach Osterburg ca. 27 km • nach Gardelegen ca. 35 km
Bundesstraßen:	B 189 verläuft direkt durch Stendal, zusätzlich als östliche Ortsumgehung von Stendal; B 188 ca. 5 km südlich; B107 ca. 14 km südwestlich.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg sowie geplante A14-Ausbaustufen nahe der Stadt Stendal.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof in Stendal und Bushaltestelle im Ortsteil vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Im Wohngebiet überwiegend ein – zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Auch ehemalige Hofstellen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in Stendal vorhanden.

¹ optimierte Route; ins Zentrum



Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Lange Straße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einer Verschleißschicht Verbundpflaster, augenscheinlich jüngeren Baujahrs, befestigt und mit Bordsteinkanten begrenzt ist. Vor dem Bewertungsgrundstück sind die Borde abgesenkt. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Das Parken ist an der Straße prinzipiell möglich. Die Fahrspuren sind jedoch recht schmal. Eine Straßenbeleuchtung älteren Baujahrs ist vorhanden.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den Recherchen des Sachverständigen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon am Grundstück an. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über einen öffentlichen Kanal.
Anschluss- und Er- schließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenverän- derungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag lt. einem Verkaufsexposé /U7/ mit einem 2022 errichteten, aber noch nicht vollständig fertiggestellten Einfamilienhaus.

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, dem aktuellen Zeitgeist entsprechenden Eindruck. Zu seiner endgültigen Fertigstellung benötigt das Gebäude noch einen Fassadenanstrich sowie die Herstellung eines Hauseingangspodest, ggfs. mit Eingangsüberdachung. Die Außenanlagen wirken am Stichtag noch völlig brach und unbearbeitet. Auf dem Gelände sind diverse Aufschüttungen und kleinere Baumaterialdeponien erkennbar. Evtl. stehen noch weitere Restarbeiten, wie beispielsweise die Herstellung von Terrassenflächen aus. Diese Besonderheiten waren im Rahmen der Ortsbesichtigung jedoch nicht einsehbar.

Nach den vorliegenden Informationen war das Grundstück von seinen Eigentümern bereits bezogen worden. Am Stichtag steht es jedoch augenscheinlich leer.

Für die nachfolgende Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine Fertigstellung und Fortsetzung der vorgefundenen, eigengenutzten 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.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die Informationen des Verkaufsexposés /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 z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

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

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

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

- Art des Gebäudes: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Gebäude wurde als Energieeffizienzhaus der Klasse A+ konstruiert.
- Baujahr: Nach den vorliegenden Informationen /U7/ wurde das Einfamilienhaus 2022 errichtet. Am Wertermittlungstichtag ist es jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt.
- 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.
- Aufgrund des noch jungen Baujahres waren noch keine Modernisierungen notwendig und wurden sehr wahrscheinlich auch nicht durchgeführt. Auch die endgültige Fertigstellung des Gebäudes würde zu keiner wertrelevanten Modernisierungswirkung führen.



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Lt. /U7/ Holzkonstruktion.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente mit Ortbetonbodenplatte.
Außenwände:	Vermutlich beplankte Holzständer mit Wärmedämmung, jedoch noch ohne Fertigstellung des Fassadenanstrichs.
Innenwände:	Vermutlich Trockenbauständerwände, glatt verputzt.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke.
Geschosstreppe:	Zweimal viertelgewendelte Holzeinschubtreppe. Trittstufen aus Holz, keine Setzstufen, einseitiges Holzgeländer mit gedrehten Stabsprossen, komplett weiß gestrichen.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich straßenseitig auf der Südseite des Gebäudes. Über ein noch herzustellendes Eingangspodest gelangt man zu einer einflügeligen Hauseingangstür. Dahinter erreicht man Lt. /U7/ eine offene Diele mit ebenso offenem Zugang zum Wohn-/Esszimmer. Die Diele bietet auch die Zugänge zum Schlafzimmer, dem Gästebad und dem Hauswirtschaftsraum. Neben der Eingangstür befindet sich die Geschosstreppe. Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauseingangs ist der Terrassenzugang über eine zweiflügelige Terrassentür eingerichtet.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Eindeckung aus mattschwarzen Ziegeln. Lt. /U7/ ist eine Unterspannbahn vorhanden. Die oberste Geschossdecke und ein Teil des Spitzbodens sind gedämmt.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung, Entwässerung in Bodeneinläufe.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	Besseres Laminat oder textile Beläge.
Wandbekleidungen:	Gefilzter Putz, weiß oder in hellen Tönen gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Gefilzter Putz und gestrichen.
Bäder:	
Bodenbeläge:	EG - Fliesen, DG – besseres Laminat.
Wandbekleidungen:	Im EG halbhoch Fliesen mit Beschädigungen, im DG halbhoch Fliesen oder Laminat wie am Boden; darüber Gefilzter Putz, gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Gefilzter Putz, gestrichen.
Küchenbereich:	
Bodenbeläge:	Besseres Laminat.
Wandbekleidungen:	Gefilzter Putz, gestrichen. Kein Sanitärspiegel, da Spüle vor dem Fenster und Herd als „amerikanische Küche“ konstruiert.
Deckenbekleidungen:	Gefilzter Putz, gestrichen.



Fenster und Türen

Fenster:	Einflüglige, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, auch große Terrassenelemente, Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in mittlerem Standard, elektrisch betriebenen Rollläden.
Türen:	
Hauseingangstür:	Hauseingang: Zeitgemäße, einflüglige Hauseingangstür, vermutlich aus Aluminium mit Holzpaneelbeschichtung, gestrichen. Ein schmaler Glaseinsatz in der Mitte des Türblattes. Vermutlich gute Wärmedämmung und Einbruchschutz.
Innentüren:	Einflüglige, Zimmertüren aus Holz, strukturierte, beschichtete Blätter, Holzzargen. Beschläge und Garnituren in besserem Standard.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Zeitgemäße Installation, unter Putz in mittlerem bis gehobenem Standard; ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe. Hauseingangsvideoüberwachung (Funktionstüchtigkeit unbekannt).
Sanitärinstallation:	Zeitgemäße Installation aus dem Fertigstellungszeitraum in mittlerem bis gehobenem Standard, Leitungen unter Putz. Bad im EG mit Hänge-WC mit Register, Dusche mit flachem Eintritt und Handtuchtrockner, Waschbecken demontiert. Bad im DG mit Hänge-WC mit Register, Wanne, Handtuchtrockner und Doppelwaschtisch.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentrale Erdwärmeheizung mit Fußbodenheizung und Raumregeltechnik. Luftkanalsystem mit Wärmerückgewinnung im ganzen Haus. Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine besonderen Bauteile vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	Keine besonderen Einrichtungen festgestellt.

Hinweis:

Vorstehende Beschreibung der besonderen Bauteile/Einrichtungen hat lediglich informatorischen Charakter. Aus Gründen der Modelltreue zur Ableitung des Sachwertfaktors (vgl. 7.3.2 in diesem Gutachten) werden o.g. Bauteile bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts nicht erfasst.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus macht am Stichtag einen standfesten, modernen und optisch angenehmen Eindruck. Allerdings ist es noch nicht vollständig fertiggestellt. Zu seiner endgültigen Fertigstellung ist noch ein Fassadenstrich aufzubringen und ein Hauseingangspodest herzustellen. Lt. Maklerexposee wurde die Terrasse auf der Gebäuderückseite noch nicht hergestellt. Auf den Innenfotos des Exposees waren im EG-Bad helle Flecken auf den Wandfliesen erkennbar. Hierbei könnte es sich um Fugenschleier oder aber auch um ernsthaftere Beschädigungen handeln.

Weitere Besonderheiten oder Bauschäden/-mängel wurden mit den vorliegenden Informationen nicht festgestellt.

Neben evtl. weiteren, aber vermutlich untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein eher moderater Fertigstellungs- und Reparaturstau** zu attestieren.



5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Bewertungsgrundstück sind diesbezüglich am Bewertungsstichtag nur die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude zu nennen.

Die Außenanlage zeigen sich am Bewertungsstichtag überwiegend brachliegend, ungestaltet und ungepflegt. Es wurden diverse Ablagerungen von Baumaterial, Bauabfällen und weitere Aufschüttungen unbekannten Inhalts festgestellt.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als nicht vorhanden zu beurteilen. Es besteht deutlicher Investitionsbedarf.

5.4 Fertigstellungs- und Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind.

Bei den in den Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten als selbst durchzuführen beinhalteten Maßnahmen ist in Betracht zu ziehen, dass ihm als Erwerber dann die Möglichkeit zufällt, diese Maßnahmen nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten zu können und er der Erstnutzer dieser Investitionen sein kann, was hingegen einen positiven Umstand für ihn darstellt. Darum wird in dieser Wertermittlung für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) angebracht.

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Fertigstellungs- und Unterhaltungsmaßnahmen wird inklusive der Maßnahmen zur Entwicklung der Außenanlagen auf **ca. 90.000,00 €** geschätzt. In diesem Wert ist der Gestaltungs- und Erstnutzungsvorteil bereits abschlägig berücksichtigt worden.

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 Augen-



scheinnahme 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 von Bruttogrund- und Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde dem Maklerexposee´ /U7/ entnommen. Sie ist hier mit 160,58 m² angegeben. Sie verteilen sich mit 86,35 m² auf Erdgeschoss und mit 74,23 m² auf das Dachgeschoss. Diese Flächenangaben erscheinen plausibel. Sie sind jedoch nur für vorliegende Wertermittlung im Rahmen dieses Bewertungsauftrags verwendbar.

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Einfamilienhauses: rd. 160,00 m²

6.2 Gebäudestandard (fiktiv nach Fertigstellung)

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,7	0,3	
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			3	1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	71,5 %	28,5 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird mit 3,3 abgeleitet.

6.3 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungsmaßnahmen

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen 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). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw. belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

In vorliegendem Fall wurde die Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird mit 80 Jahren angenommen.



6.4 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungsmaßnahmen

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 Wertermittlungssichtag“ 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.

Das lt. Verkaufsexposé /U7/ 2022 errichtete Gebäude wurde bislang noch nicht wesentlich modernisiert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich somit rechnerisch aus der vorstehend geschätzten, wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem rechnerischen Gebäudealter ($2025 - 2022 = 3$ Jahre),

also 80 Jahre – 3 Jahre = 77 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungsmaßnahmen auf 77 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 fast fertiggestellten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 39576 Stendal/OT Uenglingen, Lange Straße 14, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Uenglingen	765	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Uenglingen	4	230	3.654 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Für das Bewertungsgrundstück wird der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine Fortsetzung der 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 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 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 (südlichen) Bereich und dem allenfalls mit Nebengebäuden bebaubaren 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
Baulandbereich	Einfamilienhaus	1.350 m ²
Hinterland	Garten/Wiese/Freizeit	2.304 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.654 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 **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= Keine Angaben

7.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“

7.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Baulandbereich“

Wertermittlungsstichtag	= 22.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Teilbereichsfläche	= 1.350 m ²

7.2.1.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Auswertzeitraum vor dem Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch, vermutlich durch die Anhebung des Leitzinses und die allgemein komplizierte Wirtschaftssituation im Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt der Sachverständige einen **Zuschlag von 3 % (Faktor 1,03)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

In Anlehnung an die Richtwertdefinition (1.200 m² – Einschätzung des Sachverständigen) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsteilbereichs (1.350 m²) hält der Sachverständige eine **Abschlagsanpassung in Höhe von 3 % (Faktor 0,97)** für gerechtfertigt.



In seinen übrigen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen entspricht der Bewertungsteilbereich hinreichend dem Typ des Richtwertgrundstücks, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge verzichtet werden kann.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 65,00 €/m²
Zu- und Abschläge: 65,00 €/m² x 1,03_{Stichtag} x 0,97_{Fläche} = 64,94 €/m²
Bewertungsteilbereich: 64,94 €/m² x 1.350 m²_{Fläche} = 87.669,00 € **rd. 87.700,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Baulandbereich“ wird zum Stichtag 22.01.2025 auf 87.700,00 € geschätzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“

Wertermittlungsstichtag = 22.01.2025
Entwicklungsstufe = Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Bauweise = offen
Teilbereichsfläche = 2.304,00 m²

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 0,30** an dieser Empfehlung des Gutachterausschusses.

Der Abschlag zur Flächenanpassung beläuft sich bei diesem Bewertungsteilbereich auf **18 % (Faktor 0,82)**.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 65,00 €/m²
Anpassung: 65,00 €/m² x 1,03_{Stichtag} x 0,30_{Nutzung} x 0,82_{Fläche} = 16,47 €/m²
Bewertungsteilbereich: 16,47 €/m² x 2.304 m²_{Fläche} = 37.946,88 €; **rd. 38.000,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“ wird zum Stichtag 22.01.2025 auf rd. 38.000,00 € geschätzt.



7.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 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 entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäu-
dezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Kein Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile.
- 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 **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **1.637,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 184,7 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere



Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,9625** (Minderung = 3,75 %) abgeleitet.

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 **revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 30.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 6,44 %** des Gebäudesachwerts (465.625,01 €) und ist damit näherungsweise¹ modelkonform.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen² abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 17 % unterhalb (Faktor 0,83)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Fertigstellungs- und 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 **5.4 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -90.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

¹ im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors 4,0 %

² <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/aktuelle-grundstuecksmarktinformationen-1664947885.html>



7.3.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.637,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	160,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	261.920,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	483.766,24 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	483.766,24 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		77 Jahre
• prozentual		3,75 %
• Faktor	x	0,9625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	465.625,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		465.625,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	30.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	495.625,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung „Baulandbereich“)	+	87.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	583.325,01 €
Sachwertfaktor	x	0,83
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	=	484.159,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	90.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	=	394.159,76 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+	38.000,00 €
Sachwert für das Bewertungsgrundstück	=	432.159,76 €
	rd.	432.000,00 €



7.4 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß § 32 ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- 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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich unbewohnt und weder vermietet noch verpachtet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Fertigstellungs- und Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude auf ca. 1.000,00 € (6,25 €/m²).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 1 Whg. × 350,00 €	350,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 160,00 m² × 12,00 €/m²	1.920,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	240,00 €
Summe		2.510,00 €

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durch-



schnittswert 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 die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer 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 **1,30 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

7.4.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnhaus	160,00	6,25	1.000,00	12.000,00
Summe		160,00		1.000,00	12.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.510,00 €
jährlicher Reinertrag	= 9.490,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,30 % von 87.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert („Baulandbereich“))	– 1.140,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.349,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 77 Jahren Restnutzungsdauer	× 48,470
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 404.719,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung „Baulandbereich“)	+ 87.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	= 492.419,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 492.419,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 90.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	= 402.419,65 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+ 38.000,00 €
Sachwert für das Bewertungsgrundstück	= 440.419,65 €
	rd. 440.000,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 432.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 440.000,00 €** 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 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (c) beigegeben.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,00}$

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,60 (d) = \mathbf{0,24}$ und

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

$[432.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 440.000,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,24 = \mathbf{rd. 434.000,00 \text{ €}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 22.01.2025 auf rd. 434.000,00 € geschätzt.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück ist am Bewertungsstichtag augenscheinlich leestehend und weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird auf dem Bewertungsgrundstück augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Einfamilienhaus macht am Stichtag einen standfesten, modernen und optisch angenehmen Eindruck. Allerdings ist es noch nicht vollständig fertiggestellt. Zu seiner endgültigen Fertigstellung ist noch ein Fassadenstrich aufzubringen und ein Hauseingangspodest herzustellen. Lt. Maklerexposee wurde die Terrasse auf der Gebäuderückseite noch nicht hergestellt. Auf den Innenfotos des Exposees waren im EG-Bad helle Flecken auf den Wandfliesen erkennbar. Hierbei könnte es sich um Fugenschleier oder aber auch um ernsthaftere Beschädigungen handeln. Weitere Besonderheiten oder Bauschäden/-mängel wurden mit den vorliegenden Informationen nicht festgestellt. Neben evtl. weiteren, aber vermutlich untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein eher moderater Fertigstellungs- und Reparaturstau zu attestieren. Die Außenanlage zeigen sich am Bewertungsstichtag überwiegend brachliegend, ungestaltet und ungepflegt. Es wurden diverse Ablagerungen von Baumaterial, Bauabfällen und weitere Aufschüttungen unbekannten Inhalts festgestellt. Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als nicht vorhanden zu beurteilen. Es besteht deutlicher Investitionsbedarf. Im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.



g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulasten-verzeichnis eingetragen.
h.	<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.
i.	<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>
j.	<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. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
k.	<u>Energieausweis:</u> Lt. Maklerexposé ist ein Energiebedarfsausweis vorhanden. Dieser ist bis zum 11.08.2034 gültig und weist einen Energiebedarf von 20,20 kWh/(m²*a) = Klasse A+ aus.



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 434.000,00 € abgeleitet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 7 % (Faktor 0,93) angebracht: $434.000,00 \text{ €} \times 0,93 = 403.620,00 \text{ €}$; rd. 404.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Uenglingen, Lange Straße 14,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 22.01.2025
geschätzt mit**

rd. 404.000,00 €
(in Worten: vierhundertviertausend Euro)

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

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

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

Magdeburg, den 04. Februar 2025

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



9 Verzeichnis der Anlagen

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

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



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

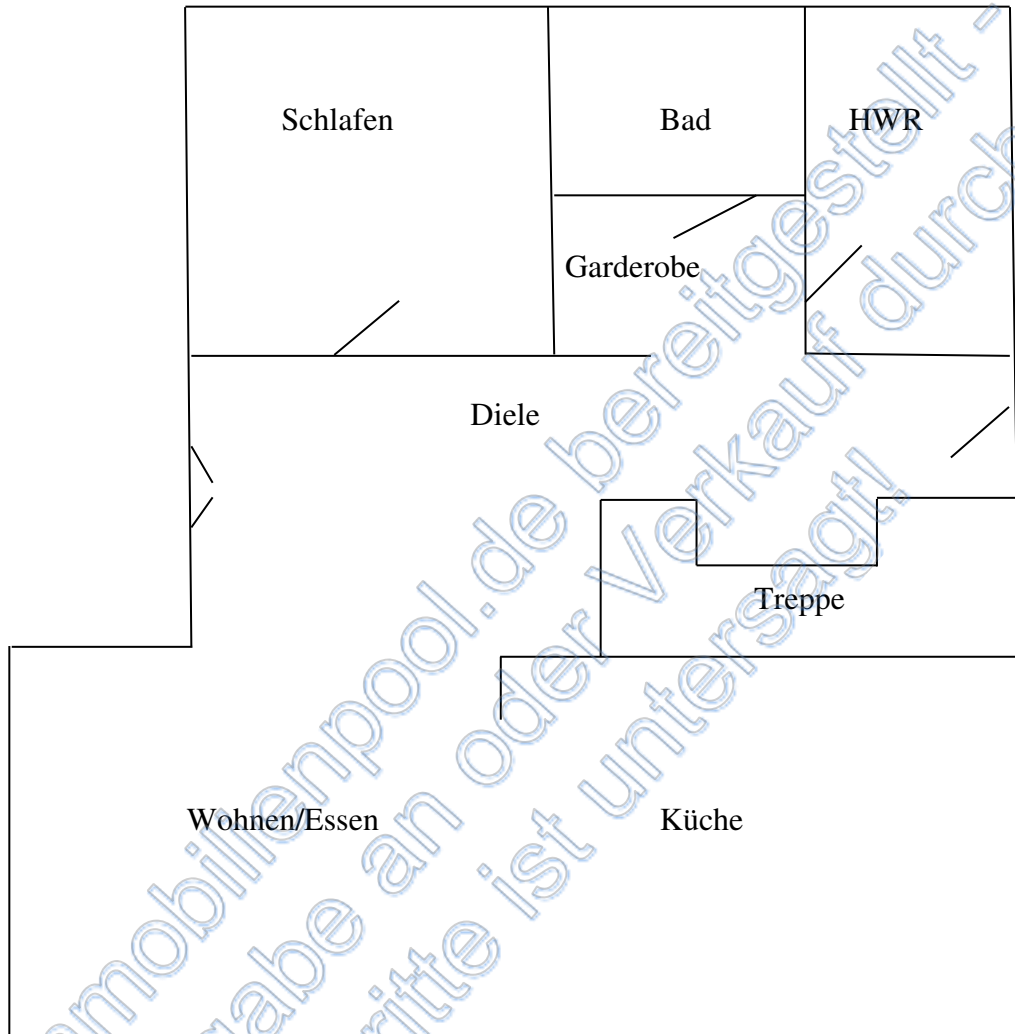


Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



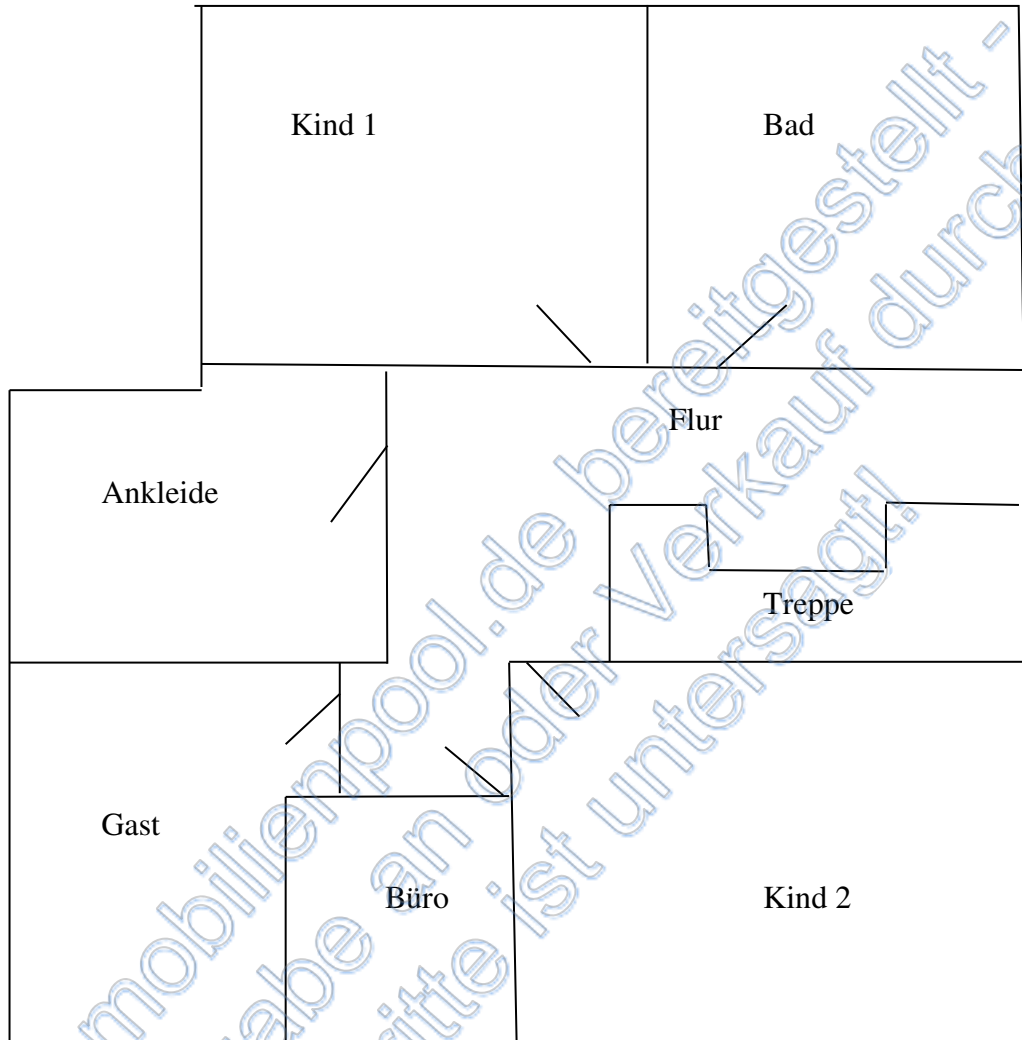
Anlage 4

Grundrisskizze Erdgeschoss lt. vorliegender Unterlagen





Anlage 5 Grundrisskizze Dachgeschoss lt. vorliegender Unterlagen





Anlage 6

Fotodokumentation



1

Vorderansicht



2

Hauseingang



3

Rechter Giebel



4

Linker Giebel



5

Exemplarisch: Ablagerungen



6

Außenanlagen