

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 einer im Umbau zu einem Einfamilienhaus
begriffenen, ehemaligen Scheune
bebautes Grundstück



Bewertungsobjekt:

**Dorfstraße 1A
39596 Goldbeck/OT Petersmark
Blatt 995, lfd. Nr. 1
von Goldbeck**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 23/22

Aktenzeichen:

224916B

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
4.1.1	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	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	Außenanlagen	12
5.4	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	15
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	15
6.2	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossenen Umnutzung	15
6.3	Restnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossenen Umnutzung	16
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	18
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
7.2	Bodenwertermittlung	20
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	20
7.3	Sachwertermittlung	21
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	21
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
7.3.4	Sachwertberechnung	24
7.4	Ertragswertermittlung	26
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	26
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	26
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
7.4.4	Ertragswertberechnung	28
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	29
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	30
8.1	Zusätzliche Angaben	30
8.2	Verkehrswertschätzung	32
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	33



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Dorfstraße 1A, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 995 von Goldbeck.
Objektart:	Ein, mit einer im Umbau zu einem Einfamilienhaus begriffenen, ehemaligen Scheune bebautes Grundstück, unmittelbar an der südöstlichen Dorfgrenze von Petersmark.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	22. September 2022 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	23. November 2022 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	23. November 2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einer im Umbau zu einem Einfamilienhaus begriffenen,
ehemaligen Scheune bebauten Grundstücks
in 39596 Goldbeck/OT Petersmark, Dorfstraße 1A,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.11.2022
geschätzt mit**

rd. 98.000,00 €

(in Worten: Achtundneunzigtausend Euro)

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



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 23.11.2022 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.
Das Grundstück konnte nicht betreten und das Gebäude nicht von Innen besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte von der Grundstücksgrenze. Fotoaufnahmen von Westen, über das dortige Nachbargrundstück wurden dem Sachverständigen auf Nachfrage bei dessen Eigentümern untersagt.
Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen.
Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 09.01.2023 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 der Liegenschaftskarte vom 14.11.2022 mit Aktualitätsstand vom 13.11.2022.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 995 von Goldbeck des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 22.09.2022, zuletzt geändert am 16.06.2022.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 16.11.2022.
- /U5/ Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 19.11.2022.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Telefonische Auskünfte des Eigentümers zum Bewertungsgrundstück und zum Gebäude, insbesondere zur Ausstattung und Bautenstand des Innenausbaus.

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/ DIN 276, DIN 277/87, DIN 283 Blatt 2. „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).



- /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 2022.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden Vom 8. August 2022; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, ausgegeben zu Bonn am 13. August 2020 (*In dieses Gesetz ist die Energieeinsparverordnung (EnEV); Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden übergegangen.*)
- /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, Version 36.22.8.0” (Stand Januar 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).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund von Besonderheiten der Bauausführung), Beginn des Umbaus 2014 /U7/.
Gemarkung:	Goldbeck
Lage:	39596 Goldbeck, Dorfstraße 1A
Blatt:	995; lfd. Nr. 1
Flur:	6
Flurstück:	360
Grundstücksgröße:	1.352 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 Goldbeck 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	Goldbeck 6 360	Wohnbaufläche, Grünfläche Dorfstraße (Petersmark)	1.352

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹:

1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (15-kV-Freileitungsrecht) für die E.ON Avacon in Helmstedt. Gemäß § 9 Abs. 5 GBBerG und § 8 Abs. 1 SachenR-DV unter Bezugnahme auf die Bescheinigung des Landesverwaltungsamtes Halle vom 14.05.2009 -106.3.4-32345-10 061d/08- eingetragen am 22.03.2010 in Goldbeck Blatt 515. Mit dem belasteten Grundstück hierher mit übertragen am 19.02.2015.

3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 22/22); eingetragen am 19.05.2022.

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.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.1 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

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

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

Das Recht mit der lfd. Nr. 3 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

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

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt für die Lage des Bewertungsobjekts bislang nur der Entwurf eines Flächennutzungsplans vor. Die tatsächliche Bebauung vor Ort entspricht der einer gemischten Baufläche (M) i.S. §1 (1).

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Angaben der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

Ortsatzungen:

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



Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. Auch im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt und in Auswertung der Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems wurden keine Hinweise auf eine Denkmaleigenschaft des Grundstücks gefunden.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sowie im Fall von geplanten Bauvorhaben bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der unteren Denkmalbehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen.
(vgl. auch <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Entwicklungszustand

- Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Ca. 1.352 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.

Hinweis:

Zwischen dem Bewertungsgrundstück und der öffentlichen Straße (Erschließung als Voraussetzung für die Grundstücksqualität „baureifes Land“) befindet sich das Flurstück 196/62. Nach den vorliegenden Auskünften ist dieses Grundstück in öffentlicher Hand und darf überquert werden. Eine ausgebaute Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße über das vorstehend genannte Flurstück wurde am Tag der Ortsbesichtigung nicht aufgefunden. In vorliegendem Gutachten wird die Legalität der Flurstücksquerung und damit die Grundstücksqualität „baureifes Land“ unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist vorliegendes Gutachten zu überarbeiten.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Petersmark ist ein Ortsteil der Gemeinde Goldbeck im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Petersmark, ein Straßendorf mit Kirche, liegt 4 Kilometer nordwestlich von Goldbeck und 7 Kilometer südöstlich von Osterburg (Altmark) in der Altmark.

Nachbarorte sind Erxleben und Düsedau im Nordwesten, Möllendorf im Osten, Goldbeck im Südosten, Klein Schwechten und Häsewig im Süden, sowie Ziegenhagen im Westen.

Goldbeck ist eine Gemeinde im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Sie ist Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck.

In Goldbeck befindet sich der Sitz der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, der weitere sieben Gemeinden angehören.

Der Goldbecker Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Magdeburg–Stendal–Wittenberge und war bis 1971 auch Ausgangspunkt der Kleinbahn Goldbeck–Werben (Elbe). Im Stundentakt hält die Linie S1 der S-Bahn Mittelelbe. Von Goldbeck aus führen Landstraßen in die umliegenden Städte Osterburg (Altmark), Arneburg, Stendal und Werben (Elbe). (*auszugsweise nach Internetrecherche*).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar am südöstlichen Dorfrand von Petersmark. Eine wirtschaftliche oder touristische Prägung kann sowohl Goldbeck als auch seinem unmittelbaren Umfeld nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Petersmark niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 5,00 €/m² als sehr gering eingeschätzt werden.



Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Petersmark: ca. 63 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2021) Gemeinde Goldbeck: ca. 1.409 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2021).
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. 87 km,• zur Kreisstadt Stendal ca. 18 km,• nach Osterburg (Altmark) ca. 13 km,• Goldbeck ca. 5 km,• nach Arneburg ca. 18 km.
Bundesstraßen:	B189 ca. 3 km westlich.
Autobahnzufahrt:	A2 südlich bei Magdeburg sowie A14 bei Dolle und Karstädt, in einigen Jahren auch näher. A24 weit nördlich.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung vorhanden. Bahnhöfe in Goldbeck und Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Dörfliche Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser und dörfliche Hofstellen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	In Goldbeck ist eine gewisse Grundversorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen vorhanden. Ansonsten wird die Versor- gung in den nächstgelegenen größeren Städten gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Dorfstraße“ ist eine relativ schmale Kreisstraße deren Oberfläche mit einer mehrfach ausgebesserten Bitumenverschleißschicht in dennoch gutem Zustand befestigt ist. Straßenmarkierungen, Gehwege, Straßenborde, Rinnsteine und Straßenbeleuchtungen sind auf Höhe des Bewertungsgrundstücks nicht vor- handen. Das Parken ist am Straßenrand nur sehr eingeschränkt, auf dem Grund- stück jedoch ausreichend möglich. Eine ausgebaute Grundstückszufahrt wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom und Was- ser am Grundstück an. Das Abwasser wird über das westliche Nachbargrund- stück in die dortige vollbiologische Anlage geleitet. Lt. Auskunft des Eigentü- mers geht dieser davon aus, dass die Leitung defekt sei. Da er weiterhin an- nimmt, dass einem Rechtsnachfolger des Grundstücks die Einleitung des Ab- wassers in Abwasserentsorgung des westlichen Nachbargrundstücks untersagt wird, folgt der Sachverständige dieser Annahme. Aus diesem Grund muss ein Erwerber von der Errichtung eines eigenen Systems zur Abwasserentsorgung (geschlossene Sammelgrube oder vollbiologisches System) ausgehen und die dafür notwendigen Investitionen in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Der Investitionsbedarf wird sachverständig auf ca. 6.000,00 € geschätzt und als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.
Anschluss- und Er- schließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB ge- sondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungster- min erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposi- tion bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zustän- digen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>



Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	<p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Das Grundstück ist westlich und südlich grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass derartige Überbauungen nicht bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p> <p>Allerdings wurde bei der Besichtigung vor Ort festgestellt, dass das Niederschlagswasser über die Fallrohre am südlichen Giebel auf das Dach des dortigen Nachbargebäudes abgeleitet werden. Auch hier muss von einem Umbau der Dachentwässerung, weg vom Nachbargrundstück auf das Bewertungsgrundstück ausgegangen werden.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten, zweigeschossigen Scheune (oder auch Stall mit Tenne) bebaut. Das Gebäude ist seit 2014 in Umnutzung zu einem Einfamilienhaus begriffen. Allerdings wurden die Arbeiten ca. 2019 eingestellt und das Gebäude steht seitdem leer. Vermutlich wurden auch ca. 2/3 des Gebäudes als Abstellflächen oder Garagen belassen.

Lt. Auskunft des Eigentümers hat dieser bereits ca. 90.000 € an Material im Gebäude verbaut. Dennoch macht die Sanierung/Umnutzung am Stichtag noch seinen sehr unfertigen Eindruck. In einigen Bereichen wirkt es umfassend sanierungsbedürftigen Eindruck. Es ist daher von wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten mit erheblichem Investitionsbedarf auszugehen (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Fertigstellung der Umnutzung zu einem Einfamilienhaus. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die telefonischen Informationen des Eigentümers /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.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das 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: In Umnutzung begriffenes eingeschossiges Einfamilienhaus. *Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert.*

Baujahr: Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund von Besonderheiten der Bauausführung), Beginn des Umbaus 2014 /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 zwischen 2014 und 2019 eine neue Heizungsanlage inkl. Flächenheizung oder Plattenheizkörpern, neue Fenster und tlw. Türen, neue Bäder, neue Strom- Wasser- und Abwasserinstallationen eingebaut und neue Wand-, Fußboden- und Deckenbekleidungen angebracht. Diese Arbeiten sollen jedoch im Dachgeschoss erst zu 3/4 und im Erdgeschoss zur Hälfte fertiggestellt sein.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der realisierten Modernisierungen durch den Leerstand der letzten Jahre in Mitleidenschaft gezogen wurden und bereits wieder erneuert werden müssen.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	Vermutlich Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, tlw. verputzt, energetisch modernisierungsbedürftig.
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt und Trockenbauständerwände.
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>
Geschosstreppe:	<i>Für den Zeitraum 2014-2019 typische Holzeinschubtreppe, ggfs. viertelgewendelt, Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf.</i>
Hauseingang:	Konnte nicht eingesehen werden. Gegebenenfalls muss ein neuer Hauseingang auf der Ostseite eingebaut werden ¹ . Ein Zugang von der Süd- und Westseite ist nicht möglich.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit einem Zwerchdach auf der Ostseite.
Dacheindeckung:	Ca. 30 – 40 Jahre alte /U7/ Ziegeleindeckung, wirksame Wärmedämmung /U7/, insbesondere an den Origängen reparaturbedürftig.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung, reparaturbedürftig.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. /U7 oder Annahme des Sachverständigen²

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

Fenster und Türen

Fenster:	Ca. 2014 erneuerte, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden. Im angenommenen Bereich der Abstellflächen im Erdgeschoss aber auch noch alte Holzrahmenfenster.
Türen:	
Hauseingangstür:	Keine festgestellt, muss nachgerüstet werden.
Innentüren:	Einflügelige, Zimmertüren aus Holzwerkstoffen oder einfache Landhaustüren, furniert oder roh.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	<i>Vermutlich ca. 2014 erneuerte Installation unter Putz in mittlerem Standard; ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe.</i>
----------------------	---

¹ Falls ein Hauseingang auf der Westseite vorhanden ist, so erfolgte der Zugang über das westliche Nachbargrundstück. Dies war möglich, weil es sich bei den Eigentümern des Nachbargrundstücks um die Eltern des Eigentümers handelt. Lt. /U7/ sind die Familienverhältnisse jedoch stark zerrüttet. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Zugang von der Westseite nicht mehr möglich ist.

² Lt. Auskunft des Eigentümers ist der Erdgeschossausbau zu ca. 50 % und der Dachgeschossausbau zu ca. 75 % fertig gestellt. An der Giebelseite sind zusätzlich ausbaufähige Dachgeschossflächen vorhanden.



Sanitärinstallation:	<i>Vermutlich ca. 2014 erneuerte Installation in mittlerem Standard; Ausstattung in mittlerem Standard, Handtuchrockner im Hauptbad; Gästebad vorhanden; Leitungen überwiegend unter Putz.</i>
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Vermutlich zwischen 2014 und 2019 neu eingebaute Pelletheizung auch für Warmwasserbereitung, überwiegend wandhängende Plattenheizkörper, geringfügig Fußbodenheizung¹, Heizleitung vermutlich überwiegend auf Putz.</i>

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Ein Zwerchdach auf der Ostseite².

Besondere Einrichtungen: Kamin vorhanden /U7/.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das im Umbau begriffene Einfamilienhaus ist am Stichtag seit ca. 3 Jahren leerstehend. Von außen macht es einen zwar standfesten, aber sanierungsbedürftigen Eindruck. Mit den eingeschränkten Möglichkeiten einer Außenbesichtigung und den telefonischen Informationen des Eigentümers ist davon auszugehen, dass ein umfassender Fertigstellungs-³ sowie Sanierungs-/Modernisierungsbedarf besteht. Die Fassaden sind schadhafte, nur tlw. verputzt und müssen unter energetischen Gesichtspunkten erneuert werden. Die Dacheindeckung ist insbesondere an den Ortsgängen defekt und reparaturbedürftig. Gleiches gilt für die Dachentwässerung. Hier sind die Fallrohre neu auszurichten, so dass sie nur noch auf das Bewertungsobjekt entwässern.

Die Fenster, die Heizung und die haustechnischen Installationen wurden zwischen 2014 und 2019 bereits überwiegend erneuert /U7/ und sind trotz des Leerstands vermutlich noch in einem überwiegend nutzbaren Zustand. Ein Teil der Fenster im Erdgeschoss ist veraltet und muss evtl. noch erneuert werden. Ein Hauseingang mit Haustür wurde nicht aufgefunden. Dieser muss wahrscheinlich neu errichtet werden. Gleiches gilt für sämtliche Türen und Tore auf der Westseite des Gebäudes, wo dieses unmittelbar an das Nachbargrundstück angrenzt. Die Öffnungen müssen verschlossen und die Zugänge/-fahrten auf die Ostseite verlegt werden.

Der Innenausbau ist lt. Auskunft des Eigentümers zu ca. 2/3 fertiggestellt. Es ist zu befürchten, dass ein Teil dieser Arbeiten wegen des Leerstands jedoch wiederholt werden müssen. In den übrigen Räumen sowie den noch unausgebauten, giebelseitigen Flächen im Dachgeschoss müssen die Umnutzungsarbeiten noch fortgesetzt werden.

Die Abstellflächen sind vermutlich noch überwiegend unsaniert.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein erheblicher Fertigstellungs- und Unterhaltungsstau⁴** 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 dies im Wesentlichen:

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die fiktiv hergestellten Anlagen der dezentralen Abwasserentsorgung,
- die maroden Einfriedungen
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie Bäume, Sträucher, Rasenflächen und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als sehr einfach und der Zustand als verwaorlost zu beurteilen.

Zur Revitalisierung der Außenanlagen und Herstellung einer dezentralen Abwasserentsorgung sind Investitionen notwendig, die auf ca. 13.000,00 € geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

¹ Im Bad, soll jedoch nicht warm werden.

² Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Wohnfläche (Bezugsgröße) ermittelt. Da im Bereich des Zwerchdachs größere Raumhöhen erzielt werden und somit ein größerer Anteil der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet werden kann als im Bereich der Dachschrägen, ist das Zwerchdach ausreichend berücksichtigt und benötigt, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz (bspw. als besonderes Bauteil). Dennoch wird es informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt.

³ Der begonnenen Umnutzung.

⁴ Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



5.4 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 400,00 €/m²_{Wfl} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für Reparaturen, reine Instandsetzungen und Revitalisierung der Außenanlagen mit Herstellung eines Systems zur Abwasserentsorgung** wird mit **insgesamt ca. 20.000,00 €** berücksichtigt.

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten der unterstellten Maßnahmen		400,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	360,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	144.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	20.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	164.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	139.400,00 €



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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	122.400,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		1.734,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	360,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	624.240,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 243.540,20 €	x 0,20	x (1,25 - 1) =
		12.177,01 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		45,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	360,00 m ²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	7.290,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	-	139.400,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.177,01 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	7.290,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	3.000,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	-122.932,99 €
	rd.	-123.000,00 €

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.



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

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

Die zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) notwendigen, vor Ort nicht abnehmbaren Außenmaße des Gebäudes wurden der Darstellung der Flur- und der Bodenrichtwertkarte entnommen. Für den Ansatz der Wohnfläche kommt dann ein Verfahren nach Sprengnetter /L7/ zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Wohnfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit aus der zuvor ermittelten Brutto-Grundfläche (BGF) ableiten lässt. Der nachfolgend verwendete Faktoren wurden entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung für nichtunterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst. Es wird dabei berücksichtigt, dass ein übergroßer Teil der Bruttogrundfläche vermutlich als Abstellfläche verbleibt. Dieser Anteil musste nach dem äußeren Eindruck geschätzt werden.

Bruttogrundfläche: EG/DG: $10,00 \text{ m} \times 25,00 \text{ m} \times 2_{\text{Geschosse}} = \text{ca. } 500,00 \text{ m}^2$
Davon wird der wohnlich genutzte Anteil auf ca. $200,00 \text{ m}^2_{\text{BGF}}$ und der als Abstellfläche genutzte Anteil auf ca. $300,00 \text{ m}^2_{\text{BGF}}$ geschätzt.

Wohnfläche: EG/DG: $200,00 \text{ m}^2 \times 0,68_{\text{Index}} = \text{ca. } 136,00 \text{ m}^2$; **rd. 140,00 m²**

Abstellfläche: EG/DG: $300,00 \text{ m}^2 \times 0,73_{\text{Index}} = \text{ca. } 219,00 \text{ m}^2$; **rd. 220,00 m²**

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: ca. 500,00 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 140,00 m²

Im Weiteren verwendete Abstellfläche des Wohnhauses: ca. 220,00 m²

6.2 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossenen Umnutzung

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]
2,0	65	15,0/100	9,75 Jahre
3,0	70	59,3/100	41,51 Jahre
4,0	75	25,7/100	19,28 Jahre
Summe		100,0/100,0	70,54 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 71 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf ca. 71 Jahre geschätzt.



6.3 Restnutzungsdauer in der Fiktion einer abgeschlossenen Umnutzung

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das nach Schätzung des Sachverständigen um 1900 errichtete Gebäude wurde zwischen 2014 und 2019 schon teilweise kernsaniiert. Die Arbeiten wurden jedoch nicht abgeschlossen, sodass für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich sind, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

- Jahr der Kernsanierung: durchschnittlich 2017,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 71 Jahre,
- geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile: ca. 15 %

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

Fiktives Alter im Erneuerungsjahr: 71 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 15 % = **11 Jahre**.

Das „**vorläufige fiktive neue Baujahr**“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit: **Jahr der Kernsanierung 2017 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 11 Jahre = 2006**.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die zusätzlich noch erforderlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 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	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
Summe		0,0	9,0



Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude zusätzlich zur teilweisen Kernsanierung der Modernisierungsstandard „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2022 – 2006 = 16 Jahre) ergibt sich eine **(vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (71 Jahre – 16 Jahre =) 55 Jahren**
- und **aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren.**

Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion einer abgeschlossenen Umnutzung auf 57 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 einer im Umbau zu einem Einfamilienhaus begriffenen ehemaligen Scheune, bebauten Grundstücks in 39596 Goldbeck/OT Petersmark, Dorfstraße 1A, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Goldbeck	995	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Goldbeck	6	360	1.352 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.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück ist zu vermuten, dass der Zustand des Wohnhauses keine wirtschaftliche Nutzung mehr zulässt und eine Sanierung des Gebäude unrentabel wäre. Bei einer solchen Konstellation ist fiktiv anzunehmen, dass der Durchschnitt wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen würde. Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen ist das Ertragswertverfahren am besten geeignet. 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. **Für den Fall, dass die Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen und sonstigen Anlagen den vorläufigen Ertragswert des Bewertungsobjekts übersteigen, ist die weitere Wertermittlung mittels Liquidationswertverfahren durchzuführen.**



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **5,00 €/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 (f)	=	keine Angabe

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.352 m ²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:

Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts kann verzichtet werden, weil der Sachverständige davon ausgeht, dass zwischen Bodenrichtwert- und Bewertungsstichtag keine wesentliche Bodenwertentwicklung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

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

Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der **wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden**.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	5,00 €/m ²
Anpassung:	keine
Bewertungsgrundstück:	$5,00 \text{ €/m}^2 \times 1.352 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = \underline{\underline{6.760,00 \text{ €}}}$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 23.11.2022
auf rd. 6.760,00 € geschätzt.**



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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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.

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

Im konkreten Fall wurden die Normalherstellungskosten **für das Bewertungsobjekt in einem Gebäudemix aus Wohn- und aus Nutzflächen abgeleitet. Die Normalherstellungskosten wurden jeweils differenziert ermittelt und entsprechend der geschätzten Gebäudeanteile gewichtet zu einem Normalherstellungskostenansatz** $(_{2010} = 100)$ **verbunden. Hiernach ergibt sich ein Normalherstellungskostenmix in Höhe von 1.120,00 €/m² _{WFI}** (nicht regionalisiert).

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 171,8 %** 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 **0,8028** (Minderung = 19,72%) abgeleitet.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Aus diesem Grund wurden sie auch bei der Festlegung des Ausstattungsstandards nicht miteingerechnet und sind deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Unter vorstehendem Aspekt wird der Kamin (-ofen) **mit seinem angenommenen Zeitwert von rd. 3.000,00 € als besondere Einrichtung** in das Sachwertverfahren aufgenommen.

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 sanierten und revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 14.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 2,50 % des Gebäudesachwertes (559.097,63 €).

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor mittels Sprengnetter-Regressionsanalyse auf Basis von 223.090 Kaufpreisen abgeleitet. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 80 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2022, veröffentlicht 22.07.2022.



Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 58 % unterhalb (Faktor 0,42)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

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

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

So ist hier der unter **5.4 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -123.000,00 €** (inkl. Revitalisierungsaufwendungen für die Außenanlagen mit Errichtung eines geeigneten Abwassersystems) korrigierend in das Verfahren einzufügen.

7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	360,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 23.11.2022 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.120,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.924,16 €/m ² WF
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	692.697,60 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre
• prozentual	19,72 %
• Faktor	0,8028
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	556.097,63 €
• besondere Einrichtungen	3.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	559.097,63 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	559.097,63 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 14.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 573.097,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.760,00 €
vorläufiger Sachwert	= 579.857,63 €



vorläufiger Sachwert	=	579.857,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,42
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	243.540,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	123.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	120.540,20 €
	rd.	121.000,00 €

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



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 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 Bebauung stehen seit 2019 leer und sind augenscheinlich weder vermietet noch verpachtet /U7/.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion einer abgeschlossenen Um-nutzung für die Wohnflächen auf ca. 4,75 €/m² und für die Nutzflächen auf ca. 1,50 €/m².**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten(anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i.d.R. als prozentualer Anteil vom Rohertrag bestimmt. 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. 21,0 %** 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 3,17 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	140,00	4,75	665,00	7.980,00
	Abstellfläche	220,00	1,50	330,00	3.960,00
Summe		360,00		995,00	11.940,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.507,40 €
jährlicher Reinertrag	= 9.432,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,17 % von 6.760,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 214,29 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.218,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,17 % Liegenschaftszinssatz und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,220
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241.704,09 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.760,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 248.464,09 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 248.464,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 123.000,00 €
Ertragswert	= 125.464,09 €
	rd. 125.000,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 121.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 125.000,00 €** 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 Ergebniszuverlässlichkeit** 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) beigemessen. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse**, in Abhängigkeit von der Qualität der zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten, wird beiden Verfahren das Gewicht 1,00 (b und d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $2,00 (c) \times 1,00 (d) = 2,00$
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[121.000,00 \text{ €} \times 2,00 + 125.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 3,00 = 122.333,33 \text{ €}$; **rd. 122.300,00 €**

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 23.11.2022 geschätzt, mit
rd. 122.300,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung sind lt. Auskunft des Eigentümers seit 2019 leerstehend und 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 im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nicht festgestellt. Falls sich eine Einbauküche im Bewertungsobjekt befindet, ist sie kein Bestandteil des geschätzten Verkehrswertes.
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 im Umbau begriffene Einfamilienhaus ist am Stichtag seit ca. 3 Jahren leerstehend. Von außen macht es einen zwar standfesten, aber sanierungsbedürftigen Eindruck. Mit den eingeschränkten Möglichkeiten einer Außenbesichtigung und den telefonischen Informationen des Eigentümers ist davon auszugehen, dass ein umfassender Fertigstellungs- ¹ sowie Sanierungs-/Modernisierungsbedarf besteht. Die Fassaden sind schadhafte, nur tlw. verputzt und müssen unter energetischen Gesichtspunkten erneuert werden. Die Dacheindeckung ist insbesondere an den Ortgängen defekt und reparaturbedürftig. Gleiches gilt für die Dachentwässerung. Hier sind die Fallrohre neu auszurichten, so dass sie nur noch auf das Bewertungsobjekt entwässern. Die Fenster, die Heizung und die haustechnischen Installationen wurden zwischen 2014 und 2019 bereits überwiegend erneuert /U7/ und sind trotz des Leerstands vermutlich noch in einem überwiegend nutzbaren Zustand. Ein Teil der Fenster im Erdgeschoss ist veraltet und muss evtl. noch erneuert werden. Ein Hauseingang mit Haustür wurde nicht aufgefunden. Dieser muss wahrscheinlich neu errichtet werden. Gleiches gilt für sämtliche Türen und Tore auf der Westseite des Gebäudes, wo dieses unmittelbar an das Nachbargrundstück angrenzt. Die Öffnungen müssen verschlossen und die Zugänge/-fahrten auf die Ostseite verlegt werden. Der Innenausbau ist lt. Auskunft des Eigentümers zu ca. 2/3 fertiggestellt. Es ist zu befürchten, dass ein Teil dieser Arbeiten wegen des Leerstands jedoch wiederholt werden müssen. In den übrigen Räume sowie den noch unausgebauten, giebelseitigen Flächen im Dachgeschoss müssen die Umnutzungsarbeiten noch fortgesetzt werden. Die Abstellflächen sind vermutlich noch überwiegend unsaniert. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein erheblicher Fertigstellungs- und Unterhaltungsstau ² zu attestieren. Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
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 Baulastenverzeichnis eingetragen.

¹ Der begonnenen Umnutzung.

² Umfasst Instandsetzung, Renovierung 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 westlich und südlich grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass derartige Überbauungen nicht bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Allerdings wurde bei der Besichtigung vor Ort festgestellt, dass das Niederschlagswasser über die Fallrohre am südlichen Giebel auf das Dach des dortigen Nachbargebäudes abgeleitet werden. Auch hier muss von einem Umbau der Dachentwässerung, weg vom Nachbargrundstück auf das Bewertungsgrundstück ausgegangen werden. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 122.300,00 € abgeleitet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) angebracht: $122.300,00 \text{ €} \times 0,80 = 97.840,00 \text{ €}$; rd. 98.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einer im Umbau zu einem Einfamilienhaus begriffenen,
ehemaligen Scheune bebauten Grundstücks
in 39596 Goldbeck/OT Petersmark, Dorfstraße 1A,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.11.2022
geschätzt mit**

rd. 98.000,00 €

(in Worten: Achtundneunzigtausend 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 16. Januar 2023

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



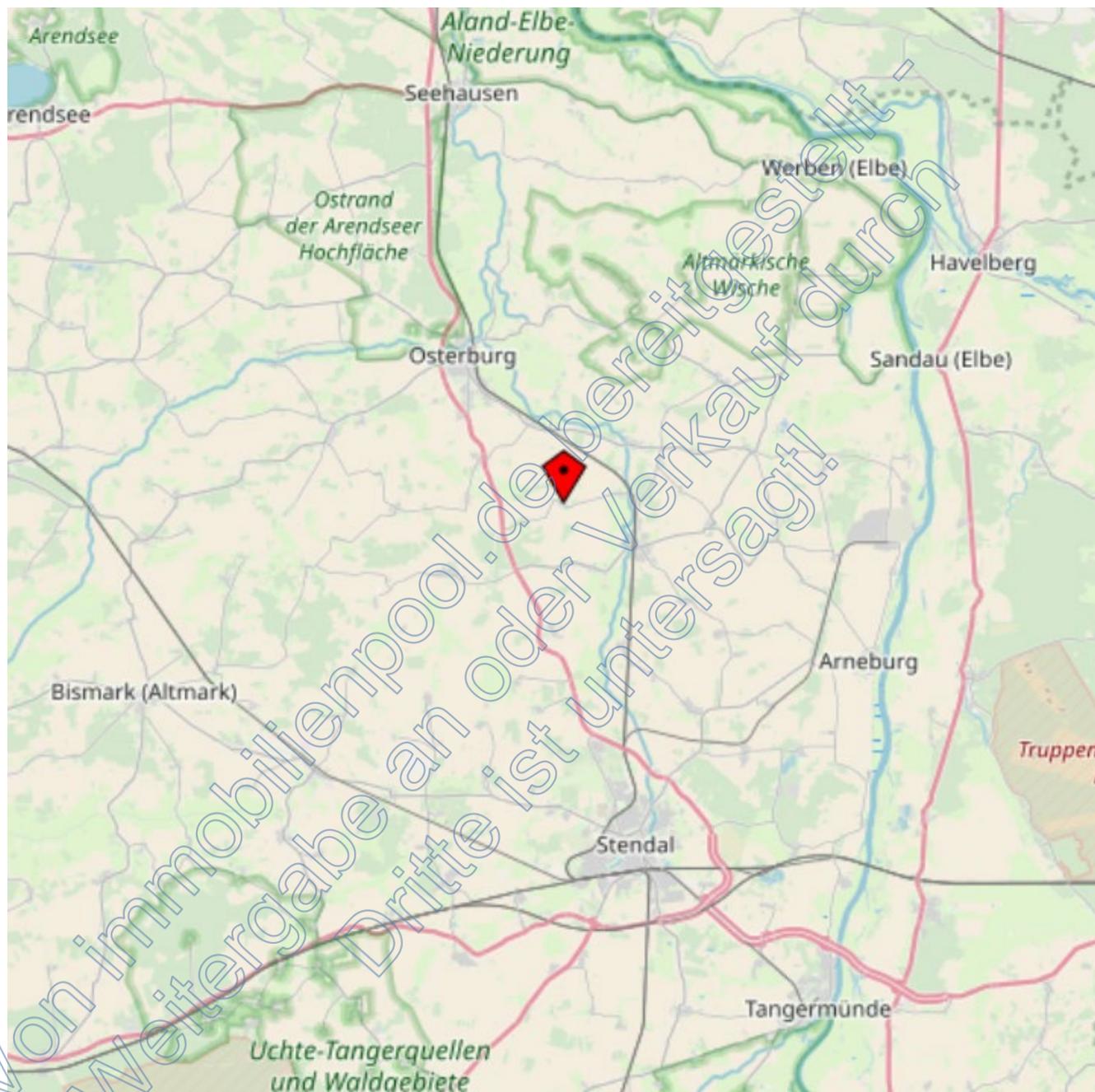
9 Verzeichnis der Anlagen

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

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



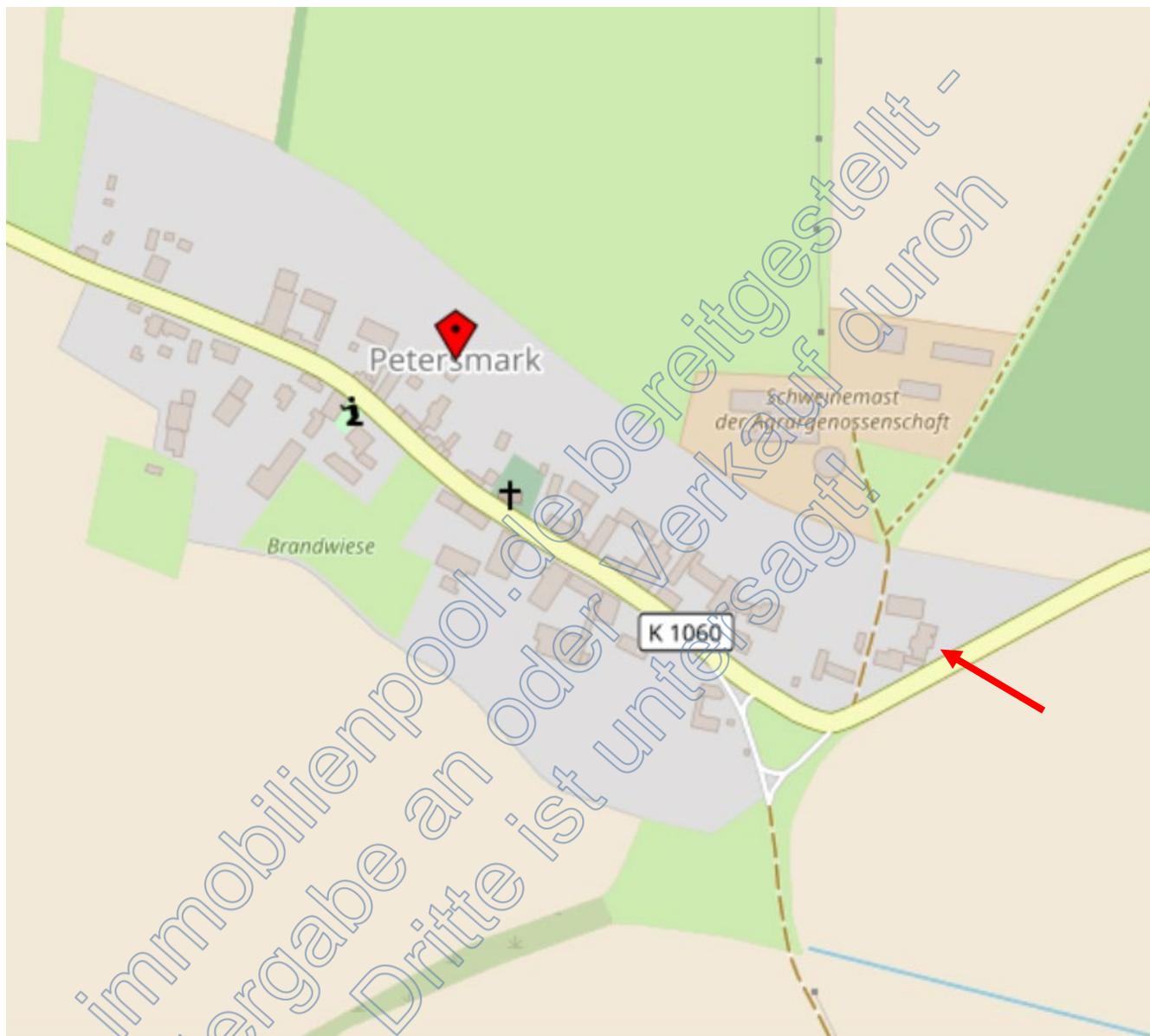
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)



Quelle: OpenStreetMap



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



Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



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

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 14.11.2022
Aktualität der Daten: 13.11.2022

Flurstück: 360
Flur: 6
Gemarkung: Goldbeck

Gemeinde: Goldbeck
Kreis: Stendal



5940147
LVerGeo 891a
Stand 08/12

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: D81-5007760-2022

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

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



Anlage 4: Fotodokumentation

Aufnahmen von der Westseite, über das vorgelagerte Nachbargrundstück, wurden durch dessen Grundstückseigentümer untersagt.



Straßenansicht von Nordost



Südlicher Bereich der Ostansicht



Nördlicher Bereich der Ostansicht



Südgiebel,
der Anbau ist kein Bestandteil des Bewertungsgrundstücks



Südgiebel mit Bauschäden



Defekte Dachentwässerung



7

Südgiebel mit Blick auf die westliche Dachseite



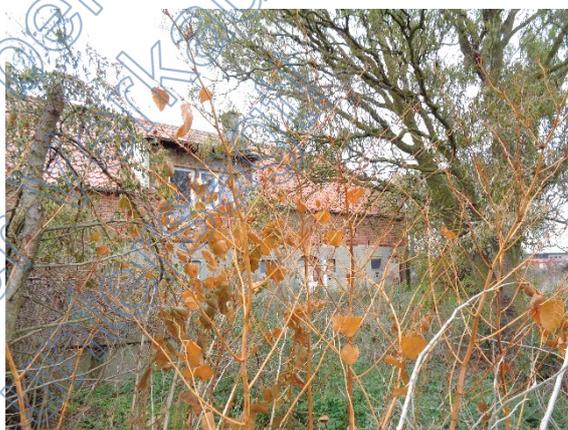
8

Zwerchdach auf der Ostseite



9

Alte Stalltür auf der Nordostecke



10

Eingeschränkter Blick auf das Gesamtgebäude von Südost



11

Umgebung links (Südwest)



12

Umgebung rechts (Nordost)