

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

**überwiegend nach dem äußeren Eindruck
über den 1/2 Anteil am Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Grünenwulsch 2
39628 Bismark/OT Grünenwulsch
Blatt 1014, lfd. Nr. 1
von Grassau**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 25/23

Aktenzeichen:

234917B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Einfamilienhaus	11
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	11
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
5.2.3	Zustand des Gebäudes	13
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	14
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	17
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	17
6.2	Gesamtnutzungsdauer	17
6.3	Restnutzungsdauer	18
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.2	Bodenwertermittlung	21
7.2.1	Bildung von Bewertungsteilbereichen	21
7.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
7.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	21
7.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	22
7.3	Sachwertermittlung	23
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	23
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	23
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
7.3.4	Sachwertberechnung	27
7.4	Ertragswertermittlung	28
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	28
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	28
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
7.4.4	Ertragswertberechnung	30
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	31
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	32
8.1	Zusätzliche Angaben	32
8.2	Verkehrswertschätzung	34
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	35



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Grünenwulsch 2, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 1014 von Grassau.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück nahe des nördlichen Dorfausgangs von Grünenwulsch.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	12. Oktober 2023 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	07. Dezember 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	07. Dezember 2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der 1/2 Anteil am Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39628 Bismark (Altmark)/OT Grünenwulsch, Grünenwulsch 2,
wird überwiegend nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 19.500,00 €

(in Worten: neunzehntausendfünfhundert Euro)

Hinweis:

Auf die Ausführungen unter 4.1.3 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 07.12.2023 durchgeführt. An ihr nahmen sowohl der Eigentümer zu 2.2 im Grundbuch als auch der ausführende Sachverständige selbst teil. Allerdings lehnte der anwesende Eigentümer das Betreten des Wohnhauses ab. Die Einsichtnahme durch die Fenster gestattete er jedoch. Die Nebengebäude und übrigen Grundstücksteile konnten betreten und besichtigt werden.
- Der anwesende Eigentümer gab dem Sachverständigen auf Anfrage einige Auskünfte zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.
- Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen bzw. den o.g. Auskünften des Eigentümers zu 2.2 im Grundbuch.
- Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **tlw. 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 03.01.2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 29.11.2023 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1014 von Grassau des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 10.10.2023, zuletzt geändert am 14.08.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 07.12.2023.
- /U5/ Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 27.11.2023.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Mündliche Auskünfte des Grundstückseigentümers zu 2.2 im Grundbuch zum Zustand und zur Ausstattung des Wohngebäudes.

Verwendete Literatur:

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



- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Dezember 2023.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013.
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Dezember 2023) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	1914 und dann 1933 und 1945 mehrfach umgebaut (lt. Eigentümer /U7/)
Gemarkung:	Grünenwulsch
Lage:	39628 Bismark (Altmark)/OT Grünenwulsch, Grünenwulsch 2
Blatt:	1014; lfd. Nr. 1
Flur:	1
Flurstück:	174/34
Grundstücksgröße:	5.830 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 Grassau beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
1	Grünenwulsch 1 174/34 Wohnbaufläche, Grünfläche Dorfstraße (Grünenwulsch) 2	5.830

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹:

2) Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für

- 1.) XXX, geb. am 27.08.1954
- 2.) XXX, geb. am 14.02.1975
- 3.) XXX, geb. am 16.09.1983
- 4.) XXX, geb. XXX, geb. am 25.09.1957,

zu je 1/4. Rang nach Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 04.09.2018, URNr. 1745/2018, Not. XXX in Stendal eingetragen am 03.06.2019.

3) Die Zwangsversteigerung nur auf dem Anteil XXX geb. XXX, geb. 19.07.1985 ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 25/23); eingetragen am 25.07.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) 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.

4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

Von dem unter der lfd. Nr. 2 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 nicht berücksichtigt.

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

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) ist die Lage des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplans als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Bodenordnungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Angaben des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) 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 des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) 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. 2.100 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21 sowie
Ca. 3.730 m² sog. „Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken“.



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Grünenwulsch gehört zur Ortschaft Grassau und ist ein Ortsteil der Stadt Bismark (Altmark) im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Das Straßendorf mit Kirche, liegt neun Kilometer östlich der Kernstadt Bismark und zwei Kilometer südlich von Grassau in der Altmark. Nachbarorte sind Bülitze im Westen, Grassau im Norden, Schinne und Darnewitz im Osten und Kläden im Südwesten. Grünenwulsch wurde am 25. Juli 1952 dem Kreis Stendal zugeordnet. Die Gemeinde Bülitze wurde am 1. Januar 1957 oder erst 1961 nach Grünenwulsch eingemeindet. Am 1. Juli 1973 wurde die Gemeinde Grünenwulsch mit ihrem Ortsteil Bülitze nach Grassau eingemeindet. Seit dem 1. Januar 2010 gehört der Ortsteil Grünenwulsch auch zur neu gebildeten Ortschaft Grassau der Stadt Bismark (Altmark).

Die Hauptverkehrsstraße von und nach Grünenwulsch ist die Kreisstraße (K1053) von Kläden nach Grassau. Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus. Der nächstgelegene Bahnhof ist im Nachbarort Kläden (Bahnstrecke Stendal–Uelzen).

(auszugsweise nach Internetrecherche).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Dorfausgang von Grünenwulsch. Eine wirtschaftliche oder touristische Prägung kann sowohl Grünenwulsch als auch seinem unmittelbaren Umfeld nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Grünenwulsch niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 5,00 €/m² als äußerst zurückhaltend eingeschätzt werden.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Grünenwulsch: ca. 61 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2022). Rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 68 km, • zur Kreisstadt Stendal ca. 17 km, • nach Bismark (Altmark) ca. 11 km, • Gardelegen ca. 30 km, • nach Osterburg ca. 22 km.
Bundesstraßen:	B 188 ca. 12 km südlich, B189 ca. 18 km östlich.
Autobahnzufahrt:	A2 südlich bei Magdeburg sowie A14 bei Lüderitz und Karstädt, demnächst auch bei Stendal. A24 weit nördlich.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Überland-Bushaltestelle im Dorf. Bahnhöfe in Kläden und Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Sehr ruhige, dörfliche Wohnlage; als Geschäftslage kaum geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend dörfliche Hofstellen mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und Scheunen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Eine Grundversorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen ist in Grünenwulsch kaum vorhanden. Die diesbezügliche Versorgung wird in den nächstgelegenen größeren Städten gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die dorfdurchführende Straße „Grünenwulsch“ ist eine Kreisstraße. Die Fahrspur ist mit einem alten und relativ unebenen Belag aus Kopfsteinpflaster befestigt. Auf der Seite des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein schmaler, mit Betonverbundpflaster befestigter Gehweg. Eine Straßenbeleuchtung älteren Baujahrs ist vorhanden. Das Grundstück ist durch ebenso schmalen Grünstreifen vom Gehweg zurückgesetzt. Das Parken ist am Straßenrand nur sehr eingeschränkt, auf dem Grundstück jedoch ausreichend möglich.



Anschlüsse an die
öffentliche Ver- und
Entsorgung:

Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) liegt eine Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung am Grundstück an. Der anwesende Eigentümer /U7/ erklärte, dass der öffentliche Trinkwasseranschluss abgemeldet sei und die Versorgung über einen grundstückseigenen Brunnen mit ausreichenden Filtersystemen erfolgt.

Anschluss- und Er-
schließungsbeiträge:

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.

Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) sind Forderungen aus der Grundsteuererhebung sowie der Amtshilfe in Höhe 1.218,08 € (per 27.11.2023) offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG1 als öffentliche Lasten auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind.

Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Immissionen:

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

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

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

Das Grundstück ist an seiner südlichen und östlichen Grundstücksgrenze grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden.

Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt jedoch 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.

Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

Baugrund
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.

Schädliche Bodenverän-
derungen:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

¹ Zwangsversteigerungsgesetz



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft des anwesenden Eigentümers /U7/ mit einem um 1913 ursprünglich als Stall errichteten und danach mehrfach umgenutzten Wohnhaus mit Stallanbau bebaut. Das eingeschossige Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut /U7/. Das nördliche Drittel des Gebäudes besteht aus einem ehemaligen Stall mit Tenne und fungiert am Stichtag als Abstellfläche bzw. ist ungenutzt.

Lt. Auskunft des anwesenden Eigentümers /U7/ haben um das Jahr 2020 einige Modernisierungen an den haustechnischen Installationen, dem Bad und dem Innenausbau stattgefunden. Die Fenster wurden in früheren Jahren schon tlw. modernisiert.

Dennoch befindet sich das Wohngebäude nach dem äußeren Eindruck in einem sanierungs- und modernisierungswürdigen Zustand. Es ist von einem erheblichen Investitionsbedarf zur Instandsetzung/Modernisierung/Fertigstellung auszugehen. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Sanierung/Modernisierung des Einfamilienhausbereichs ohne Ausbau des Dachgeschosses, aber unter Einbeziehung des nördlichen „Stallanbaus“. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer Einfamilienhausnutzung 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 Informationen des anwesenden Miteigentümers /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: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Stall-/Schuppentrakt im nördlichen Teil. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: 1914 und dann 1933 und 1945 mehrfach umgebaut (lt. Eigentümer /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 Miteigentümers /U7/ wurden im Jahr 2020 die Trink- und Abwasserleitungen und die Elektroinstallation erneuert. Außerdem wurden 2020 lt. dieser Auskunft auch das Bad und die Hauseingangstür modernisiert. Weiterhin wurden einige Trockenbauwände erneuert, die aber zumindest tlw. noch nicht bekleidet sind. In den zurückliegenden Jahren wurden auch einzelne Fenster ausgetauscht, die am Stichtag noch technisch verwertbar erscheinen. Weitere wertrelevante Modernisierungen sind sachverständigenseits nicht bekannt.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	Feldsteinfundamente (Streifenfundamente).
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk mit altem Fugenglattstrich, unverputzt und ohne zusätzliche Dämmung. Darum vermutlich energetisch modernisierungsbedürftig.
Innenwände:	<i>Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt und Trockenbauständerwände.</i>
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>
Geschosstreppe:	<i>Keine.</i>
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite (Hofseite). Über eine zweistufige Treppe aus Betonschwellen gelangt man zu einer modernen Hauseingangstür aus Kunststoff. Von hieraus gelangt man in einen Flur, der dann weitere Räume erschließt.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Verbraucht wirkende Ziegeleindeckung <i>ohne Unterspannbahn und ohne wirk-same Wärmedämmung. Evtl. ist die oberste Geschossdecke gedämmt.</i>
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung, tlw. reparaturbedürftig.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich überwiegend Dielung, aber evtl. auch einfaches Laminat oder textile Beläge. In den Fluren Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete oder einfache Holzpaneele, tlw. auch ohne Bekleidung.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete oder Styroporplatten, tlw. auch ohne Bekleidung.</i>
Bäder und Küchen:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Fliesen oder Dielung.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Fliesen oder Tapete gestrichen, tlw. auch ohne Bekleidung.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete oder Styroporplatten, tlw. auch ohne Bekleidung.</i>

Fenster und Türen

Fenster:	Vielfach verbrauchte, ein- und zweiflüglige braune Holzfenster mit und ohne Isolierverglasung, aber auch einige einflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Dreh-/Kippbeschlägen, straßenseitig mit Holzklappläden mit stark verwittertem Anstrich.
Türen:	
Hauseingangstür:	Moderne einflüglige Hauseingangstür Kunststoff mit Aluminiumkern, außen braun mit 4 kleinen Glaseinsätzen. <i>Garnituren und Beschläge in mittlerem Standard, vermutlich wirksamer Einbruchschutz.</i>
Innentüren:	<i>Überwiegend einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen älteren Baujahrs. Glatte oder leicht gestaltete Türblätter, gestrichen. Einfache Beschläge und Garnituren.</i>



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	<i>Lt. Auskunft des Miteigentümers /U7/ modernisierte Elektroinstallation in mittlerem Standard; ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe, Kippsicherungen.</i>
Sanitärinstallation:	<i>Lt. Auskunft des Miteigentümers /U7/ 2020 modernisierte Installation in mittlerem Standard; Objekte in mittlerem Standard. Leitungen überwiegend unter Putz.</i>
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Lt. Auskunft der Miteigentümers /U7/ wird das Gebäude mit Einzelöfen mit fossilen Brennstoffen und Energiesparheizkörpern beheizt. Das warme Wasser wird mit Elektroboilern erzeugt.</i>

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine besonderen Bauteile erkennbar.
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber optisch wenig ansprechenden Eindruck. Mit den eingeschränkten Möglichkeiten einer Außenbesichtigung und den Informationen des Miteigentümers ist davon auszugehen, dass ein umfassender Sanierungs-/Modernisierungsbedarf besteht. Die Fassaden sollten optisch und nach Möglichkeit auch unter energetischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Die Dacheindeckung wirkt vollkommen überaltert und verbraucht. Die Modernisierung der Fenster sollte vollständig abgeschlossen und die verbrauchten Fenster erneuert werden.

Die Innenausstattung des Gebäudes ist vermutlich bis auf die Heizung bereits teilweise modernisiert/renoviert worden. Allerdings wurden diese Arbeiten augenscheinlich noch nicht abgeschlossen und sollten fertiggestellt werden. So fehlen tlw. noch Wand- und Deckenbekleidungen. Die Elektro- und Wasserinstallationen sowie das Bad wurden lt. Auskunft des Miteigentümers bereits modernisiert. Über die Qualität der Grundrissgestaltung konnte sich der Sachverständige kein eigenes Bild machen. Da es sich bei dem Objekt um ein relativ schmales, aber langegezogenes Objekt handelt, ist von Durchgangs- und gefangenen Räumen auszugehen. Die vorhandene Lösung zur Wärmeversorgung erscheint dem Sachverständigen wenig effizient. Die Einzelöfen sollten durch eine moderne, den Anforderungen des GEG /L8/ entsprechende Heizungsanlage ersetzt werden. Die Innentüren entsprechen vermutlich nicht mehr den heutigen Vorstellungen potentieller Erwerber und sollten darum gegen moderne Türen ausgetauscht werden.

Der nördliche Bereich des Gebäudes ist noch nicht zu Wohnraum umgenutzt. Es entspräche aus Sicht des Sachverständigen der Üblichkeit, wenn ein Kaufinteressent seinen Kaufpreisüberlegungen einen Komplettausbau unterstellen würde.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Nach einem Komplettausbau des Erdgeschosses wird das allgemein übliche Interesse zum Ausbau des Dachgeschosses als gering angesehen, zumal der zu erzielende Wohnflächenzuwachs nicht effizient zu erwarten wäre.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein erheblicher Unterhaltungstau¹** zu attestieren.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich zwei massive Nebengebäude und mehrere kleinere Holzschuppen und Unterstände. Nördlich des Wohngebäudes handelt es sich um eine tlw. schon auffällige **Fachwerkscheune** mit Ziegelsteinausfachungen und zwei großen, gegenüberliegenden Holztoren. Der nordwestliche Teil des Fachwerks ist bereits eingestürzt. Das übrige Fachwerk wirkt sanierungsfähig. Die Dacheindeckung wirkt marode. Eine Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes würde den Wert des sanierten Gebäudes übersteigen. Darum sollte sie aus Gründen Verkehrssicherung und aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen werden.

¹ Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



Südlich des Wohnhauses, entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein **ehemaliger Stall mit Tenne**. Das Gebäude besteht aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich. Das Gebäude wirkt trotz einiger Risse noch standfest. Es wird am Stichtag im Erdgeschoss zu Abstellzwecken genutzt. Die Tenne soll noch Reste alten Heus beherbergen, ist aber ungenutzt. Das Gebäude ist in einem allgemein sanierungsbedürftigen Zustand. Das Mauerwerk und seine Verfugungen sind tlw. ausgewaschen, die hölzernen Bauteile z.B. die Türen und Tore sind verwittert oder verbraucht. Die Elektroinstallation und die Fenster sind veraltet bzw. verbraucht. Die Dacheindeckung sollte erneuert werden. Die Investitionen zur Sanierung des Gebäudes kommen dem Wert des sanierten Gebäudes sehr nahe. Dennoch wird sachverständigenseits von einem Erhalt des Gebäudes ausgegangen.

Bei den übrigen Nebengebäuden handelt sich um **abgebretterte Ständerwerkskonstruktionen** (z.B. Hühnerstall) in jeweils stark verwitterten oder abbruchreifen (ehemaliger Pferdeunterstand) Zuständen. Diesen Nebengebäuden kann kein eigenständiger Wert mehr zugeordnet werden.

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

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

Scheune:	-8.000,00 € (negativ wegen Abbruch oder Sanierung)
Stall:	1.000,00 €
Holzschuppen u.ä.:	0,00 €
Insgesamt	- 7.000,00 €

5.4 Außenanlagen

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

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude, (jedoch kein Trinkwasseranschluss an das öffentliche Netz, da dieser abgemeldet und durch eine hauseigene Brunnenversorgung mit entsprechenden /U7/ Filtersystemen ersetzt wurde.)
- die Einfriedungen, überwiegend in Form von tlw. älteren Maschendrahtzäunen und ebensolchen Toren.
- die wenigen Wegebefestigungen,
- und die Grünflächen sowie Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als sehr einfach zu beurteilen. Auf dem Grundstück wirkt am Tag der Ortsbesichtigung verrumpelt. Es sind diverse hölzerne Kabeltrommeln und andres Material gelagert. Außerdem wurden ein nicht fahrbereiter PKW und ein Bauwagen (fahrbereit /U7/) festgestellt. Einige Anlagen wie z.B. die Feuerstelle und ein Kinderspielplatz mit Hütte wirken improvisiert.

Es ist zu vermuten, dass zur Revitalisierung der Außenanlagen Investitionen notwendig sind, die auf ca. 3.000,00 € geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276



(Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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 im Durchschnitt des Gesamtgebäudes auf **ca. 1.300,00 €/m²_{W/N} (nicht regionalisiert)** geschätzt. Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für Reparaturen und reine Instandsetzungen wird mit insgesamt ca. 15.000,00 €** 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		1.300,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	100,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	130.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	15.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		15.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	145.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	123.250,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	110.500,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.152,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	100,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	315.200,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,35
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 147.469,39 € x 0,35 x (1,25 – 1)	=	12.903,57 €



Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	100,00 m²
Kostenanteil (Modernisierungspunkte)	×	13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.500,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	123.250,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.903,57 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.500,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	3.000,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	–106.846,43 €
	rd.	–107.000,00 €

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 Flurkarte entnommen. Für den Ansatz der Wohnfläche kommt dann ein Verfahren nach Sprengnetter /L7/ zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Wohnfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit aus der zuvor ermittelten Brutto-Grundfläche (BGF) ableiten lässt. Der nachfolgend verwendete Faktor wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung für nichtunterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst.

Bruttogrundfläche: $6,00 \text{ m} \times 21,00 \text{ m} \times 2_{\text{Geschosse}} = \text{ca. } 252,00 \text{ m}^2$

Wohnfläche: $6,00 \text{ m} \times 21,00 \text{ m} \times 0,78_{\text{Index}} = \text{ca. } 100,80 \text{ m}^2$ ¹

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes: ca. 250,00 m²
Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 100,00 m²

6.2 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wertermittlungsrelevante Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet) Vorliegend ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie der Standardstufe. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Wägungsanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in der Standardstufen-Tabelle der Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	34,0/100	22,10 Jahre
3,0	70	66,0/100	46,20 Jahre
Summe		100,0/100,0	68,30 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 68 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf ca. 68 Jahre geschätzt.

¹ In der Fiktion eines voll ausgebauten Erdgeschosses unter Einbeziehung des nördlichen Stallteils.



6.3 Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Miteigentümers) ursprünglich ca. 1914 errichtete Gebäude wurde in den letzten Jahren tlw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 17 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	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		4,0	13,0

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1914 = 109 Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) **Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 109 Jahre =) 0 Jahren**

und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 46 Jahren**.

Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen auf 46 Jahre geschätzt.

Hinweis: Sowohl wirtschaftliche Gesamt-, als auch wirtschaftliche Restnutzungsdauern stellen lediglich modellbedingte Rechengrößen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren da. Sie sind nicht mit realen Lebenserwartungen von Gebäuden gleichzusetzen.



7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 39628 Bismark (Altmark)/OT Grünenwulsch, Grünenwulsch 2, überwiegend nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grassau	1014	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grünenwulsch	1	174/34	5.830 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 Eigennutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsgrundstücks „Flurstück 121/1“** vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das Bewertungsobjekt zu, da es mit seiner vorrangigen Einfamilienhausnutzung als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandbereich	Einfamilienhaus und Nebengebäude	2.100 m ²
Hinterland	Garten/Wiese	3.730 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.830 m²

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

7.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **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
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

7.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“

7.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Baulandbereich“

Wertermittlungsstichtag	= 07.12.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Bewertungsteilbereich:	= 2.100 m ²

7.2.3.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“

Allgemeine Wertverhältnisse:

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

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

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



Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 5,00 €/m²
Zu- und Abschläge: Keine
Bewertungsteilbereich: 5,00 €/m² x 2.100 m² = **10.500,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Baulandbereich“ wird zum Stichtag 07.12.2023 auf rd. 10.500,00 € geschätzt.

7.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

7.2.4.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“

Wertermittlungsstichtag	=	07.12.2023
Entwicklungsstufe	=	Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Teilbereichsfläche	=	3.730,00 m ²

7.2.4.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Gutachterausschüsse von Landkreisen mit vergleichbaren Wertverhältnissen empfehlen zur Bewertung von sog. „Hinterlandbodenwerten“ eine Orientierung an den Vorderlandbodenwerten von baureifen Grundstücken. In ihren Grundstücksmarktberichten wurde ausgewertet, dass für lediglich mit Nebengebäuden bebaute/bebaubare und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte (nutzbare) Hinterlandflächen von bebaubaren Grundstücken ein Bodenwert in Höhe von 30 % bis 60 % des für das Vorderland geltenden Bodenrichtwerts angemessen ist. Der Gutachter orientiert sich für seine Bewertung mit dem **Faktor 0,50** an dieser Empfehlung des Gutachterausschusses.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 10,00 €/m²
Anpassung: 5,00 €/m² x 0,50_{Entwicklungsstufe} = 2,50 €/m²
Bewertungsteilbereich: 2,50 €/m² x 3.730 m²_{Fläche} = 9.325,00 €; **rd. 9.300,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hinterland“ wird zum Stichtag 07.12.2023 auf rd. 9.300,00 € 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 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 **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des Bewertungsobjekts** in Höhe von **1.981,00 €/m² _{WFI}** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 178,3 %** 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 0,6765** (Minderung = 32,35%) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Der **Zeitwert der Nebengebäude** wurde pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Nebengebäude sind abbruchreif oder stark sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund wurden sie unter Punkt 5.3 dieses Gutachtens mit **-7.000,00 €**.

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der fiktiv bereits revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 7.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 3,23 % des Gebäudesachwerts (231.948,12 €).

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 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 150 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 41 % unterhalb (Faktor 0,59)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

In vorliegender Sachwertermittlung ist dies jedoch nicht der Fall.



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

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

So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -107.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen. Zusätzlich werden hier die bereits geschätzten Investitionen zur Revitalisierung der Außenanlagen Nebengebäude berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsmaßnahmen	-107.000,00 €
Revitalisierung der Außenanlagen	- 3.000,00 €
Summe	-110.000,00 €



7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.981,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	100,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	198.100,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.212,30 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.212,30 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		32,35 %
• Faktor	x	0,6765
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	238.948,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert Nebengebäude)	+	-7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.948,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		231.948,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	239.448,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung „Baulandbereich“)	+	10.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	249.948,12 €
Sachwertfaktor	x	0,59
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	=	147.469,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	110.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	=	37.469,39 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+	9.300,00 €
Sachwert für das Bewertungsgrundstück	=	46.769,39 €
	rd.	46.800,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß 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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung werden am Stichtag von den Eigentümern selbst genutzt und sind weder vermietet noch verpachtet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude auf ca. 4,75 €/m². Für den ehemaligen Stall mit Tenne hält der Sachverständige nach Abschluss von der Sanierungsmaßnahmen einen monatlichen Rohertrag von ca. 50,00 € für nachhaltig erzielbar.**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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



schnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 2,10 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Scheune/Stall	Wohnung	100,00	1	4,75	475,00	5.700,00
	Scheune/Stall			50,00 €	50,00	600,00
Summe		385,00	-		525,00	6.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.449,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.851,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 10.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 220,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.630,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,313
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 135.733,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung „Baulandbereich“)	+ 10.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	= 146.233,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 146.233,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 110.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandbereich“	= 36.233,85 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	+ 9.300,00 €
Ertragswert für das Bewertungsgrundstück	= 45.533,85 €
	rd. 45.500,00 €



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. 46.800,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 45.500,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 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:

$[46.800,00 € \times 2,00 + 45.500,00 € \times 1,00] \div 3,00 = \underline{\underline{\text{rd. 46.200,00 €}}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 07.12.2023 geschätzt, mit
rd. 46.200,00 €.**



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 werden am Stichtag von den Eigentümern selbst genutzt und sind weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber optisch wenig ansprechenden Eindruck. Mit den eingeschränkten Möglichkeiten einer Außenbesichtigung und den Informationen des Miteigentümers ist davon auszugehen, dass ein umfassender Sanierungs-/Modernisierungsbedarf besteht. Die Fassaden sollten optisch und nach Möglichkeit auch unter energetischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Die Dacheindeckung wirkt vollkommen überaltert und verbraucht. Die Modernisierung der Fenster sollte vollständig abgeschlossen und die verbrauchten Fenster erneuert werden. Die Innenausstattung des Gebäudes ist vermutlich bis auf die Heizung bereits teilweise modernisiert/renoviert worden. Allerdings wurden diese Arbeiten augenscheinlich noch nicht abgeschlossen und sollten fertiggestellt werden. So fehlen tlw. noch Wand- und Deckenbekleidungen. Die Elektro- und Wasserinstallationen sowie das Bad wurden lt. Auskunft des Miteigentümers bereits modernisiert. Über die Qualität der Grundrissgestaltung konnte sich der Sachverständige kein eigenes Bild machen. Da es sich bei dem Objekt um ein relativ schmales, aber langegezogenes Objekt handelt, ist von Durchgangs- und gefangenen Räumen auszugehen. Die vorhandene Lösung zur Wärmeversorgung erscheint dem Sachverständigen wenig effizient. Die Einzelöfen sollten durch eine moderne, den Anforderungen des GEG /L8/ entsprechende Heizungsanlage ersetzt werden. Die Innentüren entsprechen vermutlich nicht mehr den heutigen Vorstellungen potentieller Erwerber und sollten darum gegen moderne Türen ausgetauscht werden. Der nördliche Bereich des Gebäudes ist noch nicht zu Wohnraum umgenutzt. Es entspräche aus Sicht des Sachverständigen der Üblichkeit, wenn ein Kaufinteressent seinen Kaufpreisüberlegungen einen Komplettausbau unterstellen würde. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Nach einem Komplettausbau des Erdgeschosses wird das allgemein übliche Interesse zum Ausbau des Dachgeschosses als gering angesehen, zumal der zu erzielende Wohnflächenzuwachs nicht effizient zu erwarten wäre. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein erheblicher Unterhaltungsstau¹ 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.

¹ Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulasten-verzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) liegt eine Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung am Grundstück an. Der anwesende Eigentümer /U7/ erklärte, dass der öffentliche Trinkwasseranschluss abgemeldet sei und die Versorgung über einen grundstückseigenen Brunnen mit ausreichenden Filtersystemen erfolgt. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bismark (Altmark) sind Forderungen aus der Grundsteuererhebung sowie der Amtshilfe in Höhe 1.218,08 € (per 27.11.2023) offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG1 als öffentliche Lasten auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist an seiner südlichen und östlichen Grundstücksgrenze grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt jedoch 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 Wert einfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

¹ Zwangsversteigerungsgesetz



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 46.200,00 € abgeleitet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 15 % (Faktor 0,85) angebracht: $46.200,00 \text{ €} \times 0,85 = 39.270,00 \text{ €}$; rd. 39.000,00 €

**Der 1/2 Anteil am Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39628 Bismark (Altmark)/OT Grünenwulsch, Grünenwulsch 2,
wird überwiegend nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 19.500,00 €

(in Worten: neunzehntausendfünfhundert Euro)

Hinweis:

Auf die Ausführungen unter 4.1.3 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

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

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 09. Januar 2024

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



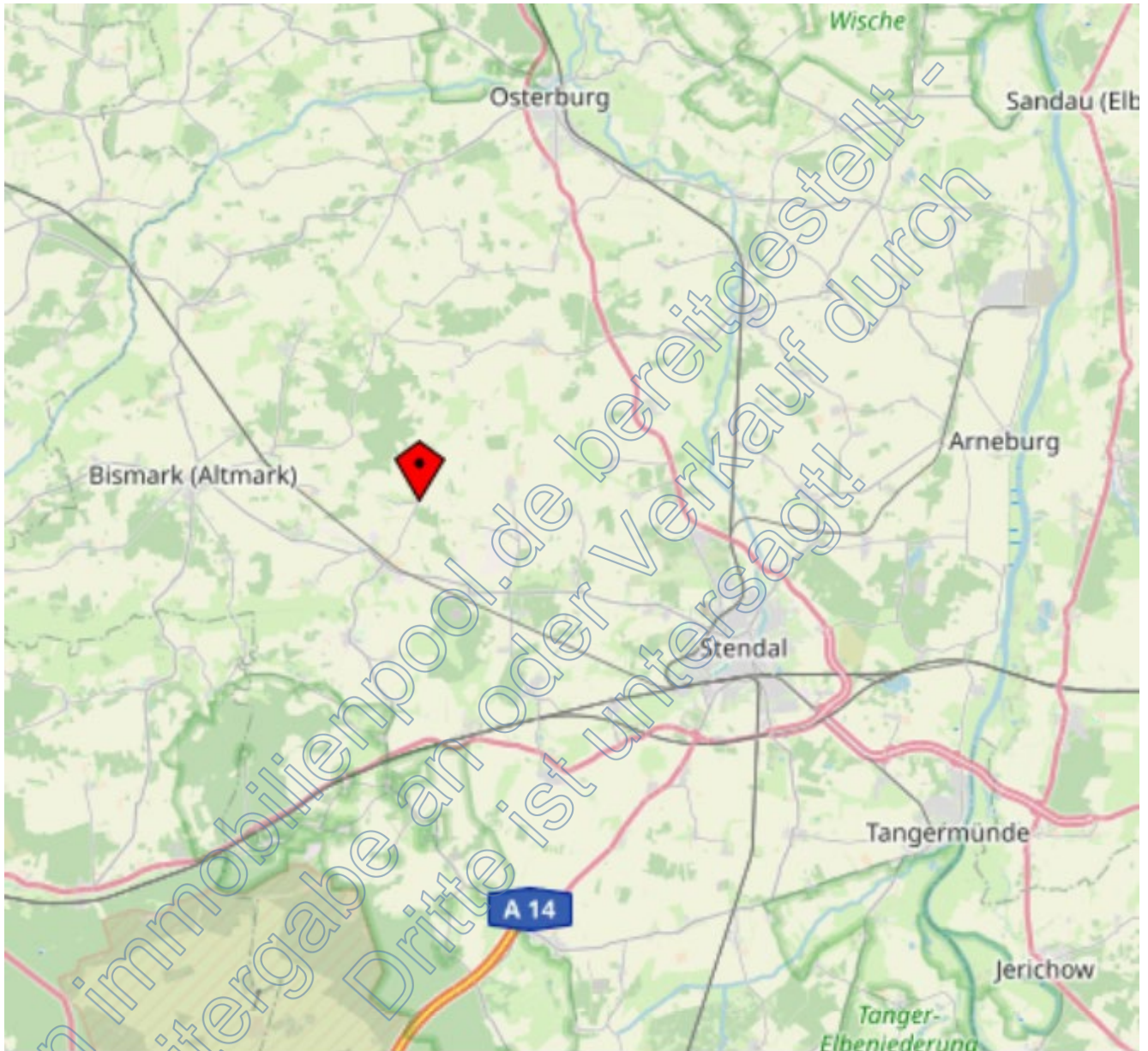
9 Verzeichnis der Anlagen

- 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!



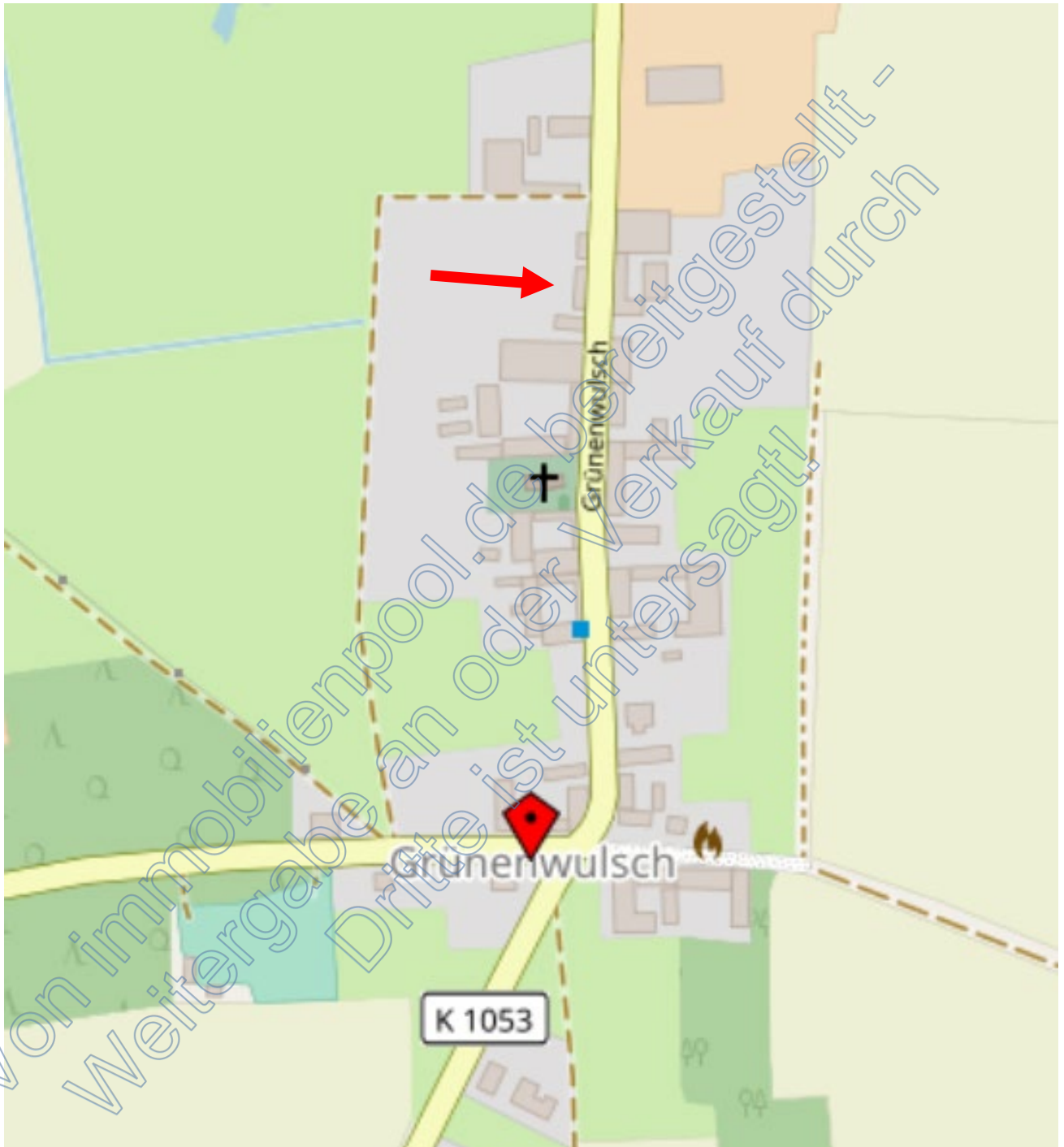
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)



Quelle: OpenStreetMap



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



Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



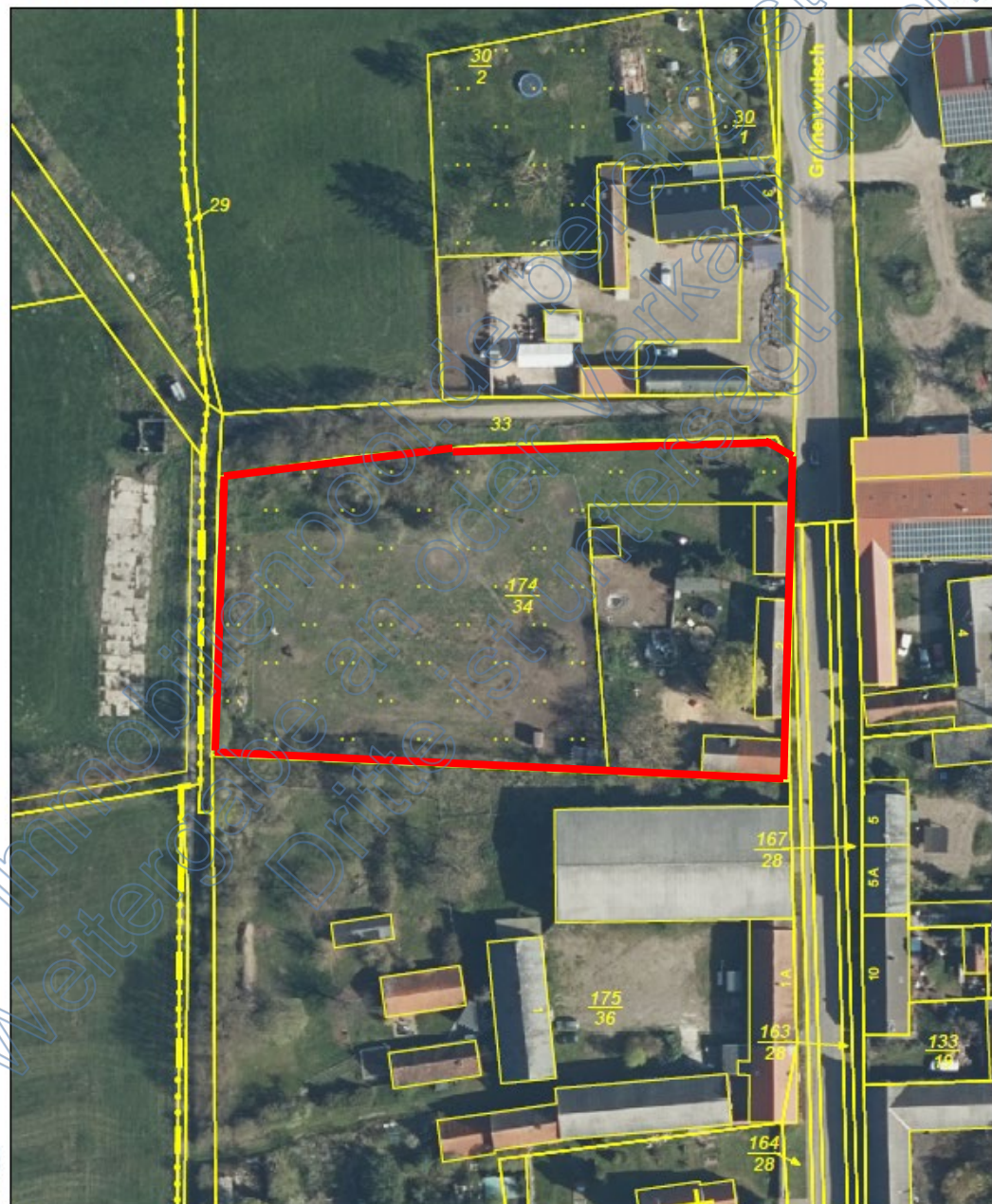
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

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

Flurstück: 174/34
Flur: 1
Gemarkung: Grünenwusch

Gemeinde: Bismark (Altmark), Stadt
Kreis: Stendal



5837325
LVerGeo 891a
Stand 08/12
ZG118923

Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-18478-2023

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

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



Anlage 4: Fotodokumentation



1

Straßenansicht von Südost



2

Straßenansicht von Nordost
im Vordergrund die Scheune



3

Wohnhaus von Südwest



4

Hauseingang



5

Wohnhaus von Südwest



6

Wohnhaus mit Stallanbau von Nordwest



7

Blick in den Stallanbau am Wohnhaus



8

Scheune von Südwest



9

Scheune von Nordwest



10

Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nach West



11

Hühnerstall mit Auslauf



12

Außenanlagen



13

Tor am ehemaligen Stall



14

Blick in den ehemaligen Stall



15

Außenanlagen mit Autowrack



16

Westliche Grünfläche (Hinterland)



17

Umgebung links (Süd)



18

Umgebung rechts (Nord)