

Kein Original  
Gutachten!

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

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



# GUTACHTEN

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



**Bewertungsobjekt:**

**Küsel 11  
39596 Hohenberg-Krusemark/  
OT Schwarzholz  
Blatt 267, lfd. Nr. 7  
von Schwarzholz**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Stendal**

**Geschäftsnummer:**

**7 K 31/24**

**Aktenzeichen:**

**254901B**

---

**Ausführender Gutachter:**

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



# 1 Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt                                                                        | Seite |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1     | <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                        | 0     |
| 2     | <b>Ergebnisübersicht</b>                                                         | 2     |
| 3     | <b>Allgemeine Angaben</b>                                                        | 3     |
| 3.1   | Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin                                   | 3     |
| 3.2   | Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur                                | 3     |
| 4     | <b>Beschreibung des Bewertungsobjekts</b>                                        | 5     |
| 4.1   | <b>Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation</b>     | 5     |
| 4.1.1 | Grundbuch                                                                        | 5     |
| 4.1.1 | Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte                                   | 5     |
| 4.1.2 | Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte                            | 6     |
| 4.2   | <b>Öffentlich-rechtliche Situation</b>                                           | 7     |
| 4.3   | <b>Lage- und Grundstücksbeschreibung</b>                                         | 8     |
| 4.4   | <b>Derzeitige und zukünftige Nutzung</b>                                         | 10    |
| 5     | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                                 | 11    |
| 5.1   | <b>Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung</b>                                      | 11    |
| 5.2   | <b>Zweifamilienhaus</b>                                                          | 11    |
| 5.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung                                     | 11    |
| 5.2.2 | Ausführung und Ausstattung                                                       | 12    |
| 5.2.3 | Zustand des Gebäudes                                                             | 14    |
| 5.3   | <b>Nebengebäude</b>                                                              | 14    |
| 5.4   | <b>Außenanlagen</b>                                                              | 14    |
| 5.5   | <b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>                                               | 15    |
| 6     | <b>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</b>                        | 17    |
| 6.1   | <b>Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche</b>                                | 17    |
| 6.2   | <b>Gebäudestandard (fiktiv nach Instandsetzung/Modernisierung)</b>               | 17    |
| 6.3   | <b>Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen</b> | 17    |
| 6.4   | <b>Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen</b>   | 18    |
| 7     | <b>Verkehrswertermittlung</b>                                                    | 20    |
| 7.1   | <b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>                                             | 20    |
| 7.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren                                 | 20    |
| 7.1.2 | Zu den herangezogenen Verfahren                                                  | 20    |
| 7.2   | <b>Bodenwertermittlung</b>                                                       | 22    |
| 7.2.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks                           | 22    |
| 7.2.2 | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks                                           | 22    |
| 7.2.3 | Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück                                  | 22    |
| 7.3   | <b>Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück</b>                           | 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 für das Bewertungsgrundstück                                  | 26    |
| 7.4   | <b>Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück</b>                        | 27    |
| 7.4.1 | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung                              | 27    |
| 7.4.2 | Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes               | 27    |
| 7.4.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung                   | 28    |
| 7.4.4 | Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück                               | 29    |
| 7.5   | <b>Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück</b>                        | 30    |
| 8     | <b>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</b>                  | 31    |
| 8.1   | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                       | 31    |
| 8.2   | <b>Verkehrswertschätzung</b>                                                     | 33    |
| 9     | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                                                   | 34    |



## 2 Ergebnisübersicht

# GUTACHTEN

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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>des Grundstücks:</b>         | Küsel 11, lfd. Nr. 7 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 267 von Schwarzholz.                                                                                                                                                                |
| <b>Objektart:</b>               | Ein, mit einem historischen Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, ca. 1,7 km nordwestlich, im Außenbereich von Schwarzholz. Bei dem Grundstück handelt es sich vermutlich um den Restbestand eines ehemaligen Bauerngehöfts. |
| <b>Auftraggeber:</b>            | Amtsgericht Stendal<br>Abt. Zwangsversteigerung<br>Scharnhorststraße 40<br>39576 Stendal                                                                                                                                                            |
| <b>Auftragsdatum:</b>           | 22. Januar 2025 (Eingang der Bestellung).                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b> | 10. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>       | 10. Februar 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).                                                                                                                                                                                          |

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude  
bebauten Grundstücks  
in 39596 Hohenberg-Krusemark/OT Schwarzholz, Küsel 11,  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 10.02.2025  
geschätzt mit**

**rd. 162.000,00 €**

(in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro)

*Auf die Ausführungen unter 4.1.3 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf den Seite 5 und 6 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.*

Dieses Gutachten besteht aus 34 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 10.02.2025 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.

Die Eigentümerin und Antragsgegnerin wurde per Einschreiben mit Rückschein geladen. Lt. Sendungsverlauf des Schreibens hat sie dieses am 06.02.2025 von ihrer zuständigen Postfiliale abgeholt und war damit rechtzeitig über die Ortsbesichtigung informiert. Sie ist dennoch nicht zum Ortstermin erschienen.

Da keine Genehmigung zum Betreten des Grundstücks vorlag, konnte die Besichtigung im Wesentlichen nur von der westlichen Grundstücksgrenze und vom nördlichen Ackerrand (Weg) aus erfolgen. Die Einsichtnahme war von hier aus nur begrenzt möglich. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen bzw. Recherchen des Sachverständigen.

Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**

#### 3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

##### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 11.02.2025 elektronisch auf der Internetseite [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 04.02.2025 mit Aktualitätsstand vom 02.02.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 267 von Schwarzholz des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 21.01.2025, zuletzt geändert am 12.11.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 30.01.2025.
- /U5/ Auskunft des Amtes der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 21.02.2025.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte des Verfahrensbevollmächtigten zum Bewertungsobjekt.
- /U8/ Recherchen des Sachverständigen bei zufällig angetroffenen Passanten am Bewertungsobjekt.



### **Verwendete Literatur:**

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Januar 2025.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Februar 2025) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

|                   |                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:          | um 1786 und 1995-1999 restauriert (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Gebäudeinschrift) |
| Gemarkung:        | Schwarzholz                                                                                        |
| Lage:             | 39596 Hohenberg-Krusemark/OT Schwarzholz, Küsel 11                                                 |
| Blatt:            | 267; lfd. Nr. 7                                                                                    |
| Flur:             | 1                                                                                                  |
| Flurstück:        | 259                                                                                                |
| Grundstücksgröße: | 1.255 m <sup>2</sup>                                                                               |

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

#### 4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuchblatt 267 von Schwarzholz beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

| Nr. | Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte |                            | Größe          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
|     | a) Gemarkung                                                             | c) Wirtschaftsart und Lage | m <sup>2</sup> |
|     | b) Flur Flurstück                                                        |                            |                |
| 7   | Schwarzholz<br>1 259                                                     | Wohnbaufläche,<br>Küsel 11 | 1.255          |

Abteilung II: lfd. Nr. 7<sup>1</sup>: 8) Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer BV Nr. 6 in Schwarzholz, Blatt 369, für den ersten Verkaufsfall. Gemäß Bewilligung vom 22.09.2016 URNr. 1698/2016, Not. XXX, Fürth, eingetragen am 03.11.2016.

9) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 31/24); eingetragen am 12.11.2024.

#### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches 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 Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

#### 4.1.1 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

<sup>1</sup> Der betroffenen Grundstücke.



Für das unter der lfd. Nr. 8 in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Vorkaufsrecht geht der Sachverständige davon aus, 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. Für den Fall, dass es im Verfahren untergeht, ist es durch Wertersatz nach § 51 ZVG zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass die Wertbeeinflussung des Grundstücks durch das Vorkaufsrecht, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, bei der Schätzung des Verkehrswerts nicht in Ansatz gebracht werden kann.

Das Recht mit der lfd. Nr. 9 in Abt. II des Grundbuchs ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

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

#### 4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

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



## 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

### Bauplanungsrecht

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan:   | Nach Auskunft des Amts der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt für die für die Region des Bewertungsgrundstücks bislang nur ein Entwurf eines Flächennutzungsplans vor. Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der von „Flächen für die Landwirtschaft“.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:         | Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung des Grundstücks ist demnach bis auf Ausnahmen nur für landwirtschaftliche Anlagen zulässig. Eine Ausweitung der vorhandenen Bebauung ist regelmäßig nicht möglich. Für eine Wiedererrichtung auf den bestehenden Grundmauern besteht hingegen oftmals die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit. Hierfür kommt es auf den Einzelfall an. |
| Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren: | Nach Angaben des Amts der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ortsatzungen:                           | Das Bewertungsobjekt befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Demzufolge unterliegt es lediglich übergeordneten Satzungen. Ortssatzungen kommen hier nicht zur Wirkung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Baulasten und Denkmalschutz

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

### Entwicklungszustand

|                                               |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand:<br>(Grundstücksqualität) | Ca. 1.255 m <sup>2</sup> - bebaute Fläche im Außenbereich im Sinne von baureifem Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21. |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

**Schwarzholz ist ein Ortsteil der Gemeinde** Hohenberg-Krusemark im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Schwarzholz, ein Marschhufendorf, liegt rund 18 km nordnordöstlich der Kreisstadt Stendal, 4 Kilometer westlich der Elbe am Elberadweg in der Altmark. Am 1. September 2010 wurde Schwarzholz nach Hohenberg-Krusemark eingemeindet.

Wichtigstes Unternehmen im Ort ist die „Agrarproduktiv-Genossenschaft eG“ Schwarzholz. Sie entstand 1990 durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften LPG (T) Busch, Sitz Behrendorf, LPG Behrendorf, Altenzaun, Sandauerholz und des volkseigenen Gutes VEG Busch.

Zum Ortsteil gehören neben dem Dorf Schwarzholz noch weitere 8 Ansiedlungen, so auch Küsel.

**Küsel** ist ein Wohnplatz im Ortsteil Schwarzholz. Die Siedlung liegt an der Straße „Küsel“, 1,5 Kilometer nordwestlich von Schwarzholz und 2 Kilometer östlich von Hindenburg in der Altmark am Seegraben Iden, der westlich des Ortes zum Hufergraben wird.

(auszugsweise aus Wikipedia)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 1,7 km nordwestlich, im planungsrechtlichen Außenbereich von Schwarzholz. Bei dem Grundstück handelt es sich vermutlich um den Restbestand eines ehemaligen Bauerngehöfts. Eine besondere wirtschaftliche oder touristische Bedeutung kann Schwarzholz nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich hier zu Wohn- oder Gewerbebezwecken niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 8,00 €/m<sup>2</sup> für den beplanten Innenbereich von Schwarzholz als überaus gering eingeschätzt werden.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                                                         | Sachsen-Anhalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Landkreis:                                                                          | Stendal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stadt und Einwohnerzahl:                                                            | Hohenberg-Krusemark/OT Schwarzholz: ca. 169 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023), leicht rückläufig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:<br>(Straßenverbindung lt.<br>Google Maps) | Die Entfernungen <sup>1</sup> zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 85km,</li><li>• nach Stendal ca. 20 km,</li><li>• nach Arneburg ca. 10 km,</li><li>• nach Osterburg ca. 18 km,</li><li>• Havelberg via Fähre Sandau ca. 17 km.</li></ul>                                                       |
| Bundesstraßen:                                                                      | B 189 westlich bei Osterburg, B107 ostelbisch bei Sandau (ca. 13 km).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Autobahnzufahrt:                                                                    | A2 bei Magdeburg und Burg sowie A14 bei Lüderitz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bahnhof/Bushaltestelle:                                                             | Bushaltestelle noch in fußläufiger Entfernung, Bahnhof in Stendal vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohn- und Geschäftslage:                                                            | Sehr einfache Wohnlage neben einem landwirtschaftlichen Betriebshof; als Geschäftslage ungeeignet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Art der Bebauung in der<br>Straße:                                                  | Keine Wohnbebauung, nur ein landwirtschaftlicher Betriebshof mit Scheunen und anderen Landwirtschaftsgebäuden und Silos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Infrastrukturelle<br>Einrichtungen:                                                 | Im Schwarzholz kaum vorhanden. Die Versorgung wird durch die nahegelegenen größeren Ortschaften gewährleistet. Ein KFZ ist günstig bzw. notwendig.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Straßenart<br>und Straßenausbau:                                                    | Das Bewertungsgrundstück ist nicht direkt an eine öffentliche Straße angeschlossen. Es ist nur durch Überquerung des Flurstücks 260 (vgl. Anlage 3) zu erreichen. Zu einer Legitimierung dieses Umstands sind dem Sachverständigen keine öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Diese ließen sich beispielsweise mit einem (Not-) Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks nachholen. |

<sup>1</sup> optimierte Route; ins Zentrum



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>Die Zuwegung von der nächstgrößeren Straße (K 1064) beginnt zunächst mit einer einspurigen, mit Bitumen befestigten Fahrbahn, die dann in einen, für die Öffentlichkeit gesperrten, einspurigen Weg übergeht, der mit Betonschwellen befestigt ist. Unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt ist die Zuwegung nur noch grob, ohne erkennbaren Belag befestigt. Gehwege oder Straßenbeleuchtungen sind nicht vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung: | <p>Nach den Recherchen des Sachverständigen liegt lediglich eine Stromversorgung am Grundstück an. Lt. /U8/ erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über eine unterdimensionierte Sammelgrube, mit folgerichtig relativ kurzen Entleerungsintervallen.</p> <p>Das Trinkwasser wird lt. /U8/ über einen um 2020 gebohrten Brunnen geschöpft. Das geförderte Wasser soll allerdings verschmutzt sein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anschluss- und Erschließungsbeiträge:              | <p>Nach den Informationen des Sachverständigen ist der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Trinkwassersystem prinzipiell möglich. Dies ist aufgrund der abseitigen Lage des Grundstücks jedoch sehr kostenintensiv. Diese werden auf nicht unter ca. 6.000,00 € geschätzt. Zur abschließenden Ermittlung der Kosten einer solchen Anschlussmaßnahme wird empfohlen, von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</p> <p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.</p> <p><i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>                                                             |
| Immissionen:                                       | <p>Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:   | <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Das Grundstück ist an seiner nördlichen Grenze mit seinem Nebengebäude grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. 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.</p> |
| Baugrund<br>(soweit augenscheinlich ersichtlich):  | <p>Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Schädliche Bodenveränderungen:                     | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



#### 4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag mit einem lt. Gebäudeinschrift um 1786 errichteten Wohnhaus bebaut. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen /U7/ wurde es in den Jahren 1995 bis 1999 umfassend saniert und modernisiert. Im Erdgeschoss sollen sich hiernach zwei abgeschlossene Wohnungen mit rd. 64 m<sup>2</sup> und rd. 61 m<sup>2</sup> befinden. Im Dachgeschoss soll mit dem teilweisen Ausbau begonnen worden sein, der jedoch nicht abgeschlossen wurde.

Das Zweifamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber auch reparaturbedürftigen Eindruck. (vgl. 5.2.3 Zustand des Gebäudes)

Nach dem äußeren Eindruck müssen für das Gebäude erhebliche Unterhaltungsinvestitionen erwartet werden. Das Bewertungsobjekt ist am Tag der Ortsbesichtigung schon über eine geraume Zeit unbewohnt.

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Vitalisierung des Zweifamilienhauses und des Nebengebäudes. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer Ein-/Zweifamilienhausnutzung interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.

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



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die vorliegenden Informationen des Sachverständigen /U7/ und /U8/. Das Gebäude und seine Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war 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 Zweifamilienhaus

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

Art des Gebäudes: Teilweise unterkellertes, eingeschossiges Fachwerk-Zweifamilienhaus. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Der Ausbau ist unvollständig.

Baujahr: Um 1786 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Gebäudeinschrift)

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.

Nach den vorliegenden Informationen wurde das Gebäude zwischen 1995 und 1995 umfassend saniert und dabei auch modernisiert. Seitdem haben vermutlich keine wertrelevanten Modernisierungen mehr stattgefunden.

#### 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: | Fachwerkkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fundamente:       | <i>Vermutlich Feldsteinfundamente.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Außenwände:       | Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen mit Fugenglattstrich. Nach den vorliegenden Informationen vermutlich mit Wärmedämmung. Die Fassaden befinden sich in einem insgesamt guten Zustand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Innenwände:       | <i>Vermutlich Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen, glatt verputzt. Tlw. vermutlich auch Trockenbauständerwände.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Geschossdecken:   | <i>Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Geschosstreppe:   | <i>Baujahrstypische, gerade und relativ steile Holzeinschubtreppe mit Tür und Seitenverkleidung, schmale Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hauseingang:      | <p>Der Hauseingang befindet sich auf der westwärts gelegenen Vorderseite des Gebäudes. Über eine dreistufige Treppe mit Podest gelangt zur zweiflügligen Hauseingangstür. Der Hauseingangsbereich ist mit einer Fachwerkkonstruktion aus massiven Balken überdacht. Die Decke der Überdachung ist beschädigt. Ein großflächiger Teil des Holzpaneels ist geöffnet und muss ersetzt werden.</p> <p><i>Der Hauseingang erschließt vermutlich den Hausflur, der die Geschosstreppe beherbergen könnte und die beiden Wohnungen im Erdgeschoss voneinander trennt.</i></p> <p><i>Auf der Gebäuderückseite werden für jede Wohnung separate Ausgänge zur Terrasse vermutet.</i></p> |

### Dach

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachform, -konstruktion: | Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dacheindeckung:          | <p>Eindeckung aus Tonziegel (Biberschwänze) in optisch überwiegend gutem Zustand. Es wird angenommen, dass eine Unterspannbahn vorhanden ist.</p> <p>Allerdings haben sich einige Dachziegel gelöst bzw. wurden u.U. sogar von Wildtieren<sup>1</sup> herausgedrückt. Hier herrscht geringer Reparaturbedarf.</p> |
| Dachentwässerung         | Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblech, Die Entwässerung der Gaube und der Giebel erfolgt auf die Seitendächer. Hier sind die Fallrohre ganz oder tlw. abgefallen. Es herrscht Reparaturbedarf                                                                                                                 |

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

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Wohnräume und Flure |                                                                      |
| Bodenbeläge:        | <i>Vermutlich Fliesen, textile Beläge oder Laminat.</i>              |
| Wandbekleidungen:   | <i>Vermutlich Tapete gestrichen oder Rauputz gestrichen.</i>         |
| Deckenbekleidungen: | <i>Vermutlich Putz oder Tapete gestrichen.</i>                       |
| Bäder und Küchen:   |                                                                      |
| Bodenbeläge:        | <i>Vermutlich Fliesen.</i>                                           |
| Wandbekleidungen:   | <i>Fliesen oder Tapete gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche.</i>  |
| Deckenbekleidungen: | <i>Vermutlich Putz oder Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i> |

<sup>1</sup> Waschbären oder Marder



### **Fenster und Türen**

- Fenster: Zweiflüglige, Holzfenster mit Oberlichtern, Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in einfachem Standard, *keine erkennbaren* Rollläden. Sämtliche Fenster machen einen dringend pflegbedürftigen Eindruck. Eine Vielzahl der Fensterlaibungen und Fensterbretter zeigt Nässeschäden. Sie sind vielfach morsch und daher verbraucht. Sie sollten ausgetauscht werden.
- Türen:
- Hauseingangstür: Zweiflüglige, massive Hauseingangstür aus Holz, gebeizt, mit schlicht gestalteten Türblättern. Verglastes Oberlicht. *Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Vermutlich unzureichende Wärmedämmung und unterdurchschnittlicher Einbruchschutz.* Die Hauseingangstür ist in einem guten Zustand.
- Innentüren: *Einflüglige, Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, überwiegend glatte Blätter. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*

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

- Elektroinstallation: *Vermutlich zeitgemäße Installation aus dem Sanierungszeitraum, überwiegend unter Putz in mittlerem Standard; vermutlich Kippsicherungen, ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe.*
- Sanitärinstallation: *Installation vermutlich in Eigenleistung aus dem Sanierungszeitraum. Vermutlich überwiegend auf Putz. Den vorliegenden Berichten zufolge soll das Trinkwasser verschmutzt und die Abwasserleitungen unterdimensioniert gewesen sein. Es ist zu befürchten, dass die Sanitärinstallation aus diesem Grund überwiegend erneuerungswürdig ist.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Nach dem äußeren Eindruck wurden Hinweise auf eine zentrale Öl-Heizung festgestellt. Es wird angenommen, dass sie aus dem Sanierungszeitraum um 1995 stammt. Es ist davon auszugehen, dass die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters und der Heiztechnik im Falle eines Eigentümerwechsels<sup>1</sup> der Austauschpflicht nach GEG /L8/ unterliegt, weil eine solche Maßnahme „...die Substanz oder das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt oder andere Maßnahmen nicht zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen“.*
- Die Wärmeversorgung erfolgt vermutlich über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen auch eine Fußbodenheizung ist vorstellbar. Die Heizleitungen sind vermutlich auf Putz verlegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich auch über die Öl-Heizung oder über Boiler an den Entnahmestellen.*

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

- Besondere Bauteile:
- Eingangsvorbau aus massivem Fachwerk mit halbhohen Ziegelsteinausfachungen und ziegelgedecktem Krüppelwalmdach.
  - Dreistufige Hauseingangstreppe mit Podest aus Ziegelflachsichten mit Fugenglattstrich.
  - Kelleraußentreppe mit gemauerten Wangen aus Ziegelsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich. *Die Stufen vermutlich als Ziegelflachsicht ausgebildet.*
  - Eine Schleppdachgaube mit 3 Fenstern auf der Vorderseite des Gebäudes
- Besondere Einrichtungen: *Aufgrund zweier weiterer Schornsteinköpfe können Zusatzheizungen für feste Brennstoffe, wie Kamin- oder Kachelöfen angenommen werden.*

<sup>1</sup> Dies ist i.S. 194 BauGB bei Verkehrswertermittlungen zwingend fiktiv zu unterstellen.



### 5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Zweifamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber insbesondere an den Fenstern, der Dachbekleidung, dem Hauseingangsbereich und anscheinend auch dem Kellerzugang einen reparaturbedürftigen Eindruck. Darüber hinaus sollen weitere Besonderheiten an der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bestehen. Eine der beiden Wohnungen soll sich in einem stark renovierungswürdigen Zustand befinden. Da das Gebäude am Tag der Ortsbesichtigung bereits seit längerer Zeit leer steht, sind weitere Unterhaltungsbesonderheiten zu erwarten.

Nach den Auskünften des Sachverständigen soll der Keller Feuchteschäden aufweisen /U7/ oder sogar regelmäßig unter Wasser stehen /U8/. Die Kellereingangstür ist mit einem angeschraubten Brett verkeilt. Das deutet auf eine defekte Kellereingangstür hin.

Die Dachbekleidung und -Entwässerung ist mehrfach reparaturbedürftig. Unter der Hauseingangsbedachung ist ein großflächiger Teil der Deckenverkleidung (Schattentutpaneel) entfernt worden. Dieser Umstand bietet Wildtieren einfachen Zugang in das Gebäude.

Die Fensterlaibungen sind überwiegend morsch und daher verbraucht.

Nach den Informationen des Sachverständigen soll das Trinkwasser aus einem ca. 9 m tiefen Brunnen verschmutzt und die Abwasserleitungen sowie die Sammelgrube unterdimensioniert sein. Ein Erwerber des Grundstücks würde hier regelmäßig Abhilfe schaffen wollen.

Die Öl-Heizungsanlage ist vermutlich veraltet und sollte auf ein GEG-geeignetes System /L8/ umgerüstet werden. Am Tag der Ortsbesichtigung war die Heizung augenscheinlich nicht in Betrieb. Witterungsbedingte Schäden am Heizungssystem können daher nicht ausgeschlossen werden.

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

### 5.3 Nebengebäude

Nördlich neben dem Wohnhaus befindet sich ein Doppelcarport. Dieser besteht aus einer Holzständerkonstruktion. Das Dach ist mit Profiblechen bekleidet. Die Rückwand, eine Seiten- und die Mittelwand sind mit doppelwandigen Leichtbauwänden beplankt. Der Boden ist mit losem Schotter befestigt. Das linke Carportabteil ist vollständig mit Gerümpel und Unrat belegt und muss geräumt werden. Ansonsten befindet sich der Carport sich einem überwiegend guten Zustand und ist ohne zusätzliche Aufwendungen unmittelbar nutzbar.

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

Vorliegend wird der **Zeitwert des Nebengebäudes in seinem Ist-Zustand auf rd. 1.500,00 €**.

Die Entrümpelung des Carports wird dabei im Gesamtansatz der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### 5.4 Außenanlagen

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

- die Versorgungsleitungen (am Stichtag nur Strom) von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die zu erneuernden Anlagen der dezentralen Abwasserentsorgung und die vermutlich neu zu errichtenden Anlagen der Trinkwasserversorgung,
- die Einfriedungen in Form von einfachen Maschendrahtzäunen,
- die vermutete Terrasse auf der Ostseite,
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie z.B. Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Der einsehbare Bereich wirkt verwahrlost und pflegebedürftig. Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind Unterhaltungsaufwendungen zu erwarten, die in diesem Gutachten unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 700,00 €/m<sup>2</sup><sub>Wfl</sub> (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für reine Instandsetzungen, Entrümpelungen und Revitalisierung der Außenanlagen** wird **zusätzlich 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 für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen<br>Wohn-/Nutzfläche |   | 600,00 €/m <sup>2</sup><br>× 185,00 m <sup>2</sup> |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]                          | = | 111.000,00 €                                       |
| Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]                                                   | + | 20.000,00 €                                        |
| davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]                                                           |   | 0,00 €                                             |
| davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]                                                     |   | 20.000,00 €                                        |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt                                                       | = | 131.000,00 €                                       |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                                                      | x | 0,85                                               |
| <b>regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt</b>                              | = | <b>111.350,00 €</b>                                |



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

|                                                                                                 |                            |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$ | =                          | 94.350,00 €               |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                           |                            | 2.572,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                | ×                          | 185,00 m <sup>2</sup>     |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                 | =                          | 475.820,00 €              |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$ |                            | 0,20                      |
| Erstnutzungsfaktor                                                                              |                            | 1,25                      |
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert NS                                                        | x (Erstnutzungsfaktor - 1) |                           |
| GEZ = 277.020,35 €                                                                              | x 0,20                     | x (1,25 - 1) =            |
|                                                                                                 |                            | <b>13.851,02 €</b>        |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:**

|                                                              |   |                        |
|--------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                            |   | 75,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                             | × | 185,00 m <sup>2</sup>  |
| Kostenanteil Modernisierung                                  | × | 8,0 Pkte/20 Pkte       |
| <b>Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen</b> | = | <b>5.550,00 €</b>      |

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

|                                                                                         |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$ | -          | <b>111.350,00 €</b> |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung         | +          | <b>13.851,02 €</b>  |
| Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen                                   | +          | <b>5.550,00 €</b>   |
| Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]                     | -          | <b>3.000,00 €</b>   |
| <b>Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:</b>                                    | =          | <b>-95.048,98 €</b> |
|                                                                                         | <b>rd.</b> | <b>-95.000,00 €</b> |

Hinweis:

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



## 6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

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

Die zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) notwendigen, vor Ort nicht abnehmbaren Außenmaße des Gebäudes wurden der Darstellung der Flurkarte entnommen. Für den Ansatz der Wohnfläche kommen die Informationen des Verfahrensbevollmächtigte /U7/ zur Anwendung, der Wohnungen im Erdgeschoss mit 64 m<sup>2</sup> für die linke Wohnung und 61 m<sup>2</sup> für die rechte Wohnung angibt. Die Wohnfläche des noch unfertigen Dachgeschossausbaus wird auf ca. 50 % der Erdgeschossfläche, also  $(64 \text{ m}^2 + 61 \text{ m}^2) \times 0,5 = 62,5 \text{ m}^2$ , rd. 60,0 m<sup>2</sup> geschätzt.

**Bruttogrundfläche<sup>1</sup>:** EG/DG: 11,00 m x 21,00 m x 2<sub>Geschosse</sub> = 462,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 64,0 m<sup>2</sup><sub>EG-li</sub> + 61,0 m<sup>2</sup><sub>EG-re</sub> + 60,0 m<sup>2</sup><sub>DG</sub> = 185,00 m<sup>2</sup>

**Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: rd. 460,00 m<sup>2</sup>**  
**Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 185,00 m<sup>2</sup>**

### 6.2 Gebäudestandard (fiktiv nach Instandsetzung/Modernisierung)

| Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) |                      |                |        |        |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| Bauteil                                                                             | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|                                                                                     |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                                                                          | 23,0 %               | 0,7            |        | 0,3    |       |       |
| Dach                                                                                | 15,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fenster und Außentüren                                                              | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Innenwände und -türen                                                               | 11,0 %               | 0,5            |        | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                                      | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                                                                            | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen                                                                | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                                                                             | 9,0 %                |                |        | 0,7    | 0,3   |       |
| Sonstige technische Ausstattung                                                     | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                                                                           | 100,0 %              | 21,6 %         | 14,5 % | 61,2 % | 2,7 % | 0,0 % |

**Die gewogene Gebäudestandard wird mit 2,5 abgeleitet**

### 6.3 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw.

<sup>1</sup> Ohne Keller, dieser wird im Sachwertverfahren separat berücksichtigt.



belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

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

**Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird mit 80 Jahren angenommen.**

#### 6.4 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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

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

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus

Das Schätzung des Sachverständigen ca. 1786 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1999 kernsaniert und dabei auch modernisiert.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1999,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
- geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile: ca. 15 %

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

**fiktives Alter im Erneuerungsjahr:** 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 15 % = **12 Jahre**.

Das „**vorläufige fiktive neue Baujahr**“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit: Jahr der Kernsanierung 1999 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 1987.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind am Bewertungsstichtag weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                  |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach   | 4               | 2,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2               | 0,0                     | 2,0                    |



|                                                                        |   |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) | 2 | 1,0        | 1,0        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                      | 2 | 0,0        | 2,0        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                            | 4 | 2,0        | 0,0        |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.                                   | 2 | 0,0        | 2,0        |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen      | 2 | 0,0        | 1,0        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                       | 2 | 1,0        | 0,0        |
| <b>Summe</b>                                                           |   | <b>6,0</b> | <b>8,0</b> |

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „**überwiegend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1987 = 38 Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) **Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren**
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 56 Jahren.**

**Die Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf 56 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 Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks in 39596 Hohenberg-Krusemark/OT Schwarzholz, Küsel 11, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungstichtag 10.02.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

|                  |              |                  |                      |
|------------------|--------------|------------------|----------------------|
| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                      |
| Schwarzholz      | 259          | 7                |                      |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u>  | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u>        |
| Schwarzholz      | 1            | 259              | 1.255 m <sup>2</sup> |

### 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 den 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.

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

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

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

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

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

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



## 7.2 Bodenwertermittlung

### 7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Für die direkte Lage des Bewertungsgrundstücks wurde kein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewertet. Für mittlere Lagen in Schwarzholz, der nächsten vergleichbaren Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks beträgt der Bodenrichtwert **8,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Lt. Auswertung von Gutachterausschüssen mit vergleichbaren Wertverhältnissen beträgt der Bodenwert von Außenbereichslagen ca. 40% bis 60% des Bodenrichtwerts von Innenbereichslagen. **Da sich die Versorgung mit nutzbarem Trinkwasser eine große Unsicherheit birgt und die Kosten zur Herstellung eines Anschlusses an das öffentliche Netz sehr unüberschaubar sind entscheidet der Sachverständige sich für das Bewertungsgrundstück mit 40 % für einen Ansatz im Unteren Bereich der ausgewerteten Spanne.** Das zugrunde gelegte Richtwertgrundstück in Schwarzholz ist wie folgt definiert:

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

### 7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                      |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 10.02.2025           |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MD (Dorfgebiet)      |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                 |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 1.255 m <sup>2</sup> |

### 7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

#### Allgemeine Wertverhältnisse:

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

#### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

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

#### Zusammenfassung:

|                       |                                                                |                                     |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bodenrichtwert:       | 8,00 €/m <sup>2</sup>                                          |                                     |
| Anpassung:            | 8,00 €/m <sup>2</sup> x 0,4 <sub>Außenbereich</sub>            | = 3,20 €/m <sup>2</sup>             |
| Bewertungsgrundstück: | 3,20 €/m <sup>2</sup> x 1.255 m <sup>2</sup> <sub>Fläche</sub> | = 4.016,00 €; <b>rd. 4.000,00 €</b> |

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 10.02.2025  
auf 4.000,00 € geschätzt.**



## **7.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück**

### **7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gem. § 10 ImmoWertV 21 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modelansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV 21 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gem. § 12 Abs. 6 sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten zu beschreiben.

#### **Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt:**

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



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Kein Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft.

### 7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **740,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem, für das Normgebäude ermittelten Wert, durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. **Der Umstand, dass das Gebäude teilweise unterkellert ist, wird mit einem Zuschlag von 40.000,00 € berücksichtigt.**

Die **besonderen Bauteile** (vgl. Seite 13 in diesem Gutachten) werden mit einem weiteren Zuschlag von **20.000,00 €** in das Verfahren aufgenommen.

**Insgesamt ergibt sich ein Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile in Höhe von 60.000,00 €.**

#### Baupreisindex

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregi-



onalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenbleitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Vorliegend = 1,00.

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

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,70** (Minderung = 30,00 %) abgeleitet.

#### Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert des Nebengebäudes** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für das Nebengebäude ein Zeitwert in Höhe von 1.500,00 €** zum Ansatz.

#### Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 20.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 3,85 %** des Gebäudesachwertes (519.177,16 €) und ist damit näherungsweise<sup>1</sup> modelkonform.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen<sup>2</sup> abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 49 % unterhalb (Faktor 0,51)** 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.

<sup>1</sup> im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors 4,0 %

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



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. -95.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

**7.3.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück**

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Zweifamilienhaus    |
|------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 740,00 €/m² BGF     |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                      |   |                     |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 460,00 m²           |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 60.000,00 €         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 400.400,00 €        |
| Baupreisindex (BPI) 10.02.2025 (2010 = 100)                                  | x | 184,7/100           |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 739.538,80 €        |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000               |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 739.538,80 €        |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                   |   |                     |
| • Modell                                                                     |   | linear              |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre            |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 56 Jahre            |
| • prozentual                                                                 |   | 30,00 %             |
| • Faktor                                                                     | x | 0,7                 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 517.677,16 €        |
| Zuschlag für Nebengebäude (Zeitwert)                                         | + | 1.500,00 €          |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | <b>519.177,16 €</b> |

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>519.177,16 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>20.000,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>539.177,16 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>4.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>543.177,16 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>0,51</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>277.020,35 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>95.000,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>182.020,35 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>182.000,00 €</b> |



## 7.4 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

### 7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

### 7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

#### Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß § 32 ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe.



### 7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohrertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das Grundstück ist am Tag der Ortsbesichtigung unbewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass es bislang eigengenutzt war und am Stichtag weder vermietet noch verpachtet ist.

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. 5,00 €/m<sup>2</sup>.**

#### 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 Rohrertrag (i.d.R. der Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohrertrag in Abzug gebracht (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

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

| <b>BWK-Anteil</b>                     |                                                                 |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Verwaltungskosten - Wohnen</b>     | Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 360,00 €                              | 720,00 €          |
| <b>Instandhaltungskosten - Wohnen</b> | Wohnungen (Whg.) 185,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 2.590,00 €        |
| <b>Mietausfallwagnis - Wohnen</b>     | 2,0 % vom Rohrertrag                                            | 226,80 €          |
| <b>Summe</b>                          |                                                                 | <b>3.536,80 €</b> |

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

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



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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus mit **1,90 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

#### 7.4.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anz.<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete  |                  |                  |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|                    |                             |                             |                | (€/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>(€/Stk.)) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€)  |
| Zweifamilienhaus   | Wohnung EG links            | 64,00                       |                | 5,00                                   | 320,00           | 3.840,00         |
|                    | Wohnung EG rechts           | 61,00                       |                | 5,00                                   | 305,00           | 3.660,00         |
|                    | Wohnung DG                  | 60,00                       |                | 5,00                                   | 300,00           | 3.600,00         |
|                    | Carport                     |                             | 2,00           | 10,00                                  | 20,00            | 240,00           |
| <b>Summe</b>       |                             | <b>185,00</b>               | <b>2,00</b>    |                                        | <b>945,00</b>    | <b>11.340,00</b> |

|                                                                                                                                                 |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      | <b>11.340,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                           | – <b>3.536,80 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | <b>= 7.803,20 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,90 % von 4.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                 | – <b>76,00 €</b>        |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | <b>= 7.727,20 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>34,288</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | <b>= 264.950,23 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                      | <b>+ 4.000,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | <b>= 268.950,23 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                     | <b>– 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                 | <b>= 268.950,23 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | <b>– 95.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | <b>= 173.950,23 €</b>   |
|                                                                                                                                                 | <b>rd. 174.000,00 €</b> |



## 7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück

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

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 182.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 174.000,00 €** ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (c) beigegeben.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,80}$   
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,60 (d) = \mathbf{0,24}$  und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[182.000,00 \text{ €} \times 0,80 + 174.000,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,04 = \mathbf{rd. 180.000,00 \text{ €}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird  
zum Stichtag 10.02.2025 auf rd. 180.000,00 € geschätzt.**



## 8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

### 8.1 Zusätzliche Angaben

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | <u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u><br>Das Grundstück ist am Tag der Ortsbesichtigung unbewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass es bislang eigengenutzt war und am Stichtag weder vermietet noch verpachtet ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| b. | <u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u><br>Dem äußeren Eindruck nach wird am Stichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| c. | <u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u><br>Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| d. | <u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u><br>Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| e. | <u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u><br>Das Zweifamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber insbesondere an den Fenstern, der Dachbekleidung, dem Hauseingangsbereich und anscheinend auch dem Kellerzugang einen reparaturbedürftigen Eindruck. Darüber hinaus sollen weitere Besonderheiten an der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung bestehen. Eine der beiden Wohnungen soll sich in einem stark renovierungswürdigen Zustand befinden. Da das Gebäude am Tag der Ortsbesichtigung bereits seit längerer Zeit leer steht, sind weitere Unterhaltungsbesonderheiten zu erwarten.<br>Nach den Auskünften des Sachverständigen soll der Keller Feuchteschäden aufweisen /U7/ oder sogar regelmäßig unter Wasser stehen /U8/. Die Kellereingangstür ist mit einem angeschraubten Brett verkeilt. Das deutet auf eine defekte Kellereingangstür hin.<br>Die Dachbekleidung und -Entwässerung ist mehrfach reparaturbedürftig. Unter der Hauseingangsbedachung ist ein großflächiger Teil der Deckenverkleidung (Schattennutpaneel) entfernt worden. Dieser Umstand bietet Wildtieren einfachen Zugang in das Gebäude.<br>Die Fensterlaibungen sind überwiegend morsch und daher verbraucht.<br>Nach den Informationen des Sachverständigen soll das Trinkwasser aus einem ca. 9 m tiefen Brunnen verschmutzt und die Abwasserleitungen sowie die Sammelgrube unterdimensioniert sein. Ein Erwerber des Grundstücks würde hier regelmäßig Abhilfe schaffen wollen.<br>Die Öl-Heizungsanlage ist vermutlich veraltet und sollte auf ein GEG-geeignetes System /L8/ umgerüstet werden. Am Tag der Ortsbesichtigung war die Heizung augenscheinlich nicht in Betrieb. Witterungsbedingte Schäden am Heizungssystem können daher nicht ausgeschlossen werden.<br>Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude <b>ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau</b> zu attestieren.<br>Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden <b>keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm</b> festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen. |
| f. | <u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u><br>Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.<br>Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung des Grundstücks ist demnach bis auf Ausnahmen nur für landwirtschaftliche Anlagen zulässig. Eine Ausweitung der vorhandenen Bebauung ist regelmäßig nicht möglich. Für eine Wiedererrichtung auf den bestehenden Grundmauern besteht hingegen oftmals die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit. Hierfür kommt es auf den Einzelfall an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| g. | <u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u><br>Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| h. | <p><u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u><br/>Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| i. | <p><u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u><br/>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.<br/><i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| j. | <p><u>Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:</u><br/>Nach den Recherchen des Sachverständigen liegt lediglich eine Stromversorgung am Grundstück an. Lt. /U8/ erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über eine unterdimensionierte Sammelgrube, mit folgerichtig relativ kurzen Entleerungsintervallen.<br/>Das Trinkwasser wird lt. /U8/ über einen um 2020 gebohrten Brunnen geschöpft. Das geförderte Wasser soll allerdings verschmutzt sein.<br/><br/>Nach den Informationen des Sachverständigen ist der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Trinkwassersystem prinzipiell möglich. Dies ist aufgrund der abseitigen Lage des Grundstücks jedoch sehr kostenintensiv. Diese werden auf nicht unter ca. 6.000,00 € geschätzt. Zur abschließenden Ermittlung der Kosten einer solchen Anschlussmaßnahme wird empfohlen, von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</p>                                                                                                                                                          |
| k. | <p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u><br/>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.<br/>Das Grundstück ist an seiner nördlichen Grenze mit seinem Nebengebäude grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. 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.<br/>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p> |



## 8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 180.000,00 € abgeleitet. Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) angebracht:  $180.000,00 \text{ €} \times 0,90 = \text{rd. } 162.000,00 \text{ €}$

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude  
bebauten Grundstücks  
in 39596 Hohenberg-Krusemark/OT Schwarzholz, Küsel 11,  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 10.02.2025  
geschätzt mit**

**rd. 162.000,00 €**

**(in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro)**

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

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

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

Magdeburg, den 21. Februar 2025

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



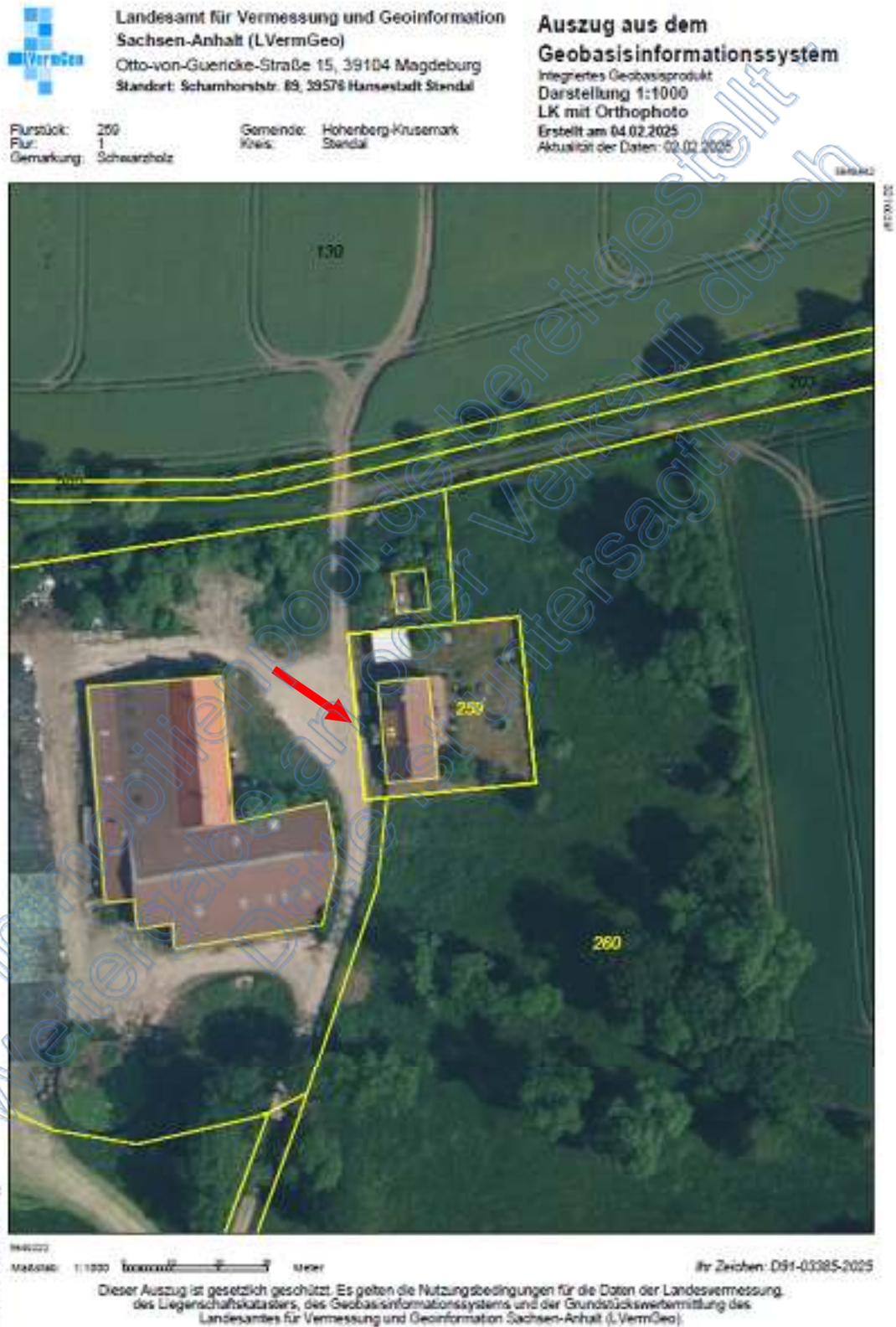
## 9 Verzeichnis der Anlagen

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

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



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



Anlage 4

Fotodokumentation



1

Vorderansicht



2

Vorderansicht - links



3

Nördlicher Giebel



4

Verkeilte Kelleraußentür



5

Exemplarisch: morsche Fensterlaibungen



6

Morsche Fensterlaibungen



7

Hauseingang



8

Geöffnete Decke über dem Hauseingang



9

Lose Dachziegel an der Gaube



10

Schäden an der Dachbekleidung



11

Exemplarisch: fehlendes Fallrohr am Giebel



12

Verdrehtes Fallrohr an der Gaube



13

Vorderansicht - rechts



14

Exemplarisch: Fenster am südlichen Giebel



15

Rückansicht von Nordost



16

Zoom Rückansicht



17

Doppelcarport



18

Zuwegung zum Bewertungsgrundstück