

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 Nebengebäude
bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Carlbauerstraße 24
39590 Tangermünde
Blatt 5375, lfd. Nr. 1
von Tangermünde**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 35/24

Aktenzeichen:

254906B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Einfamilienhaus	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	16
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	16
6.2	Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	16
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	16
6.4	Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	17
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.2	Bodenwertermittlung	21
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	21
7.3	Sachwertermittlung	22
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	22
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	22
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
7.3.4	Sachwertberechnung	25
7.4	Ertragswertermittlung	26
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	26
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	26
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
7.4.4	Ertragswertberechnung	28
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	29
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	30
8.1	Zusätzliche Angaben	30
8.2	Verkehrswertschätzung	32
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	33



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Carlbauerstraße 24, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 5375 von Tangermünde.
Objektart:	Ein, vermutlich mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück, in nordöstlicher Stadtrandlage von Tangermünde.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	17. Februar 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	23. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	23. April 2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Carlbauerstraße 24,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.04.2025
geschätzt mit**

rd. 63.000,00 €

(in Worten: Dreiundsechzigtausend Euro)

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



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 23.04.2025 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Das Ladungsschreiben an die Eigentümerin wurde rechtzeitig zugestellt. Dennoch ist sie ohne Angabe von Gründen nicht zum Ortstermin erschienen.

Daher konnte das Grundstück nicht betreten und die baulichen Anlagen nicht von Innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Durch die Reihenbebauung und die heruntergelassenen Rollläden war die Besichtigung der Immobilie nur äußerst beschränkt möglich. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen und Befragungen nahegelegener benachbarter Passanten.

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 einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 24.04.2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 23.04.2025 mit Aktualitätsstand vom 22.04.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 5375 von Tangermünde des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 14.02.2025, zuletzt geändert am 23.04.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 14.04.2025.
- /U5/ Auskunft der Stadt Tangermünde zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 15.04.2025.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte nahegelegener benachbarter Passanten zum Zustand des Bewertungsobjekts.

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 April 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 April 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:	Vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Tangermünde
Lage:	39590 Tangermünde, Carlbauerstraße 24
Blatt:	5375; lfd. Nr. 1
Flur:	5
Flurstück:	1437/254
Grundstücksgröße:	151 m ²

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

4.1.1 Grundbuch

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

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a) Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage		m ²
	b) Flur Flurstück			
1	Tangermünde 5 1437/254	Wohnbaufläche, Carlbauerstraße 24		151

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 35/24); eingetragen am 23.12.2024.

Anmerkung:

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

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadt Tangermünde wird davon ausgegangen, dass keine weiteren eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sach-

¹ Der betroffenen Grundstücke.



verständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Das Recht mit der lfd. Nr. 1 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft der Stadt Tangermünde ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) i.S. § 1 Abs. 1, Nr. 2 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben der Stadt Tangermünde liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Straßenausbaubeitrags- und die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. Weitere Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Tangermünde (vgl. www.tangermuende.de/de/ortsrecht.html) veröffentlicht. Derartige Satzungen gelten für die Lage des Bewertungsobjekts und nicht speziell für das Bewertungsgrundstück allein. Aus diesem Grund haben sich möglicherweise vorhandene Wertauswirkungen von Satzungen bereits im Marktverhalten abgebildet und sind daher bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird daher der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Baulasten und Denkmalschutz

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



Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Ca. 151 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.
(Grundstücksqualität)

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die Kaiser- und Hansestadt **Tangermünde** liegt an der Elbe im Südosten des Landkreises Stendal im nördlichen Sachsen-Anhalt. Die Kleinstadt befindet sich am linken Ufer der Elbe direkt an der Mündung des Tangers in die Elbe, woher auch der Name Tangermünde stammt. Der historische Stadtkern, Stephanskirche und Burg sind durch ihre Hochlagen vor Hochwasser sicher. Die Stadt Tangermünde ist durch die gut erhaltene Altstadt mit vielen Fachwerk- und Backsteinbauten sowie durch die recht vollständig erhaltene Burg Tangermünde und die Stadtbefestigung in Backsteinbauweise bekannt.

Die Stadt Tangermünde ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus der Kernstadt Tangermünde und 7 Ortschaften, 9 Ortsteilen und Wohnplätzen. Die heutigen wirtschaftlichen Standbeine der Stadt sind der Tourismus, die Lebensmittelindustrie sowie der Maschinen- und Schiffbau.

Nördlich der Stadt verläuft die Bundesstraße B188, die Tangermünde mit Stendal und Rathenow und über die B189 auch mit Wittenberge sowie Magdeburg und der Autobahn A2 Richtung Berlin und Hannover verbindet. Östlich der Stadt verläuft die B107 zwischen Genthin und Havelberg bzw. Pritzwalk, über die auch die A2 Richtung Berlin und die A24 in Richtung Hamburg erreicht werden können. Es verkehren Linienbusse der Regionalverkehrsbetriebe Westsachsen (RVW) unter dem Markennamen „Stendalbus“.

Regionalbahnen der Deutschen Bahn bedienen in Tangermünde die Haltepunkte Tangermünde und Tangermünde West im Stundentakt.

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand der Wohnbebauung von Tangermünde. Weiter nördlich und östlich erstrecken sich überwiegend gewerbliche Bebauungen. Die Elbe befindet sich unweit östlich. Wegen eines Gewerbegrundstücks ist sie hier jedoch fußläufig nicht zu erreichen.

Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 43,00 €/m² als durchschnittlich einzuschätzen.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Landkreis: Stendal.

Stadt und Einwohnerzahl: Stadt Tangermünde; ca. 10.160 Einwohner, leicht rückläufig, (lt. Wikipedia per 31.12.2023).

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:

(Straßenverbindung lt. Google Maps)

- zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 68 km,
- zur Kreisstadt Stendal ca. 12 km,
- nach Tangerhütte ca. 18 km,
- nach Klietz ca. 21 km,
- nach Rathenow ca. 31 km.

Bundesstraßen: Die B188 im Norden von Tangermünde; B189 bei Stendal; B107 bei Fischbeck (Elbe).

Autobahnzufahrt: A2 und A14 südlich bei Magdeburg und Lüderitz.

Bahnhof/Bushaltestelle: Bahnhof und Bushaltestellen in Tangermünde vorhanden.

Wohn- und Geschäftslage: Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.

Art der Bebauung in der Straße: In der näheren Umgebung überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus dem gleichen Baujahr, in geschlossener Bauweise.

Infrastrukturelle Einrichtungen: Eine Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ist in der Stadt gut gewährleistet.



**Straßenart
und Straßenausbau:**

Die Straße „Carlbauerstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einer Granitkopfsteinpflaster in etwas unebenem Zustand befestigt ist. Es handelt sich bei dieser Straße um eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Beidseitig sind mit Mosaikpflaster aus Granit befestigte Gehwege vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung wurde in größeren Abständen auf der Seite des Bewertungsobjekts installiert. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Bewertungsgrundstück wurde nicht festgestellt.

**Anschlüsse an die
öffentliche Ver- und
Entsorgung:**

Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser Gas und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung am Grundstück an.

**Anschluss- und Er-
schließungsbeiträge:**

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

Allerdings sind Forderungen der Gemeinde in Höhe von derzeit 209,73 € für Grundsteuer B, Wasser und Abwasser offen. Außerdem wurde an der Hauseingangstür das Schreiben einer Gerichtsvollzieherin des Amtsgerichts Stendal angebracht, dass auf weitere Forderungen gegen die Eigentümerin bzgl. Netzbandausbaus schließen lässt.

Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümerin, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind.

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

Immissionen:

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

Da die Straße offensichtlich nur relativ langsam befahren wird und kein Durchgangsverkehr vorhanden ist, gestaltet sich der Lärmpegel durch das unebene Kopfsteinpflaster relativ moderat.

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:**

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

Das Grundstück ist allseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.

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

Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

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



Schädliche Bodenveränderungen:

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

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten, zumindest teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Das Dachgeschoss ist dem äußeren Eindruck nach nicht ausgebaut. Die übrige Grundstücksfläche wird lt. Luftbild vermutlich als Hof- und ggfs. Freizeit-/Gartenfläche genutzt.

Am Wohnhaus sind zwei Klingeln (für den verstorbenen Vater und die Eigentümerin) angebracht. Die Möglichkeit, dass sich in dem Gebäude zwei abgeschlossene Wohnungen¹ befinden, kann nicht vollends ausgeschlossen werden. Am Bewertungsstichtag steht das Gebäude lt. Passantenauskünften jedoch schon seit ca. einem halben Jahr leer.

Von außen macht das Gebäude einen ungepflegten und bereits verwahrlosten Eindruck. Hiernach ist nicht davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß von Instandhaltungen hinausgingen, durchgeführt wurden. Es sind daher erhebliche Unterhaltungsbesonderheiten zu erwarten. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

Der nachfolgenden Bewertung wird nach Komplettsanierung/Modernisierung eine Fortsetzung der vorhandenen Eigennutzung als Einfamilienhaus 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. Falls sich zwei Wohnungen in dem Gebäude befinden sollten, wird von einer Vereinigung beider Wohnungen im Rahmen der notwendigen Gebäudesanierung ausgegangen. Ein Dachgeschossausbau zu Wohnraum scheint prinzipiell möglich, wird aber in vorliegende Wertermittlung nicht mit einbezogen, weil eine solche Maßnahme stichtagsnah als nicht wirtschaftlich notwendig eingeschätzt wird.

¹ Diese dann allerdings mit sehr kleinen Wohnflächen.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen und Erkenntnissen aus der Bauakte. 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 aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. 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 oder von der Rückseite zu besichtigen. Die Nebengebäude konnten von ihm selbst überhaupt nicht in Augenschein genommen werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußerenindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbildaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes.

Es können 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. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Für die technische Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt. Versteckte Baumängel und Schäden werden nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Einfamilienhaus. *Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. Das Gebäude ist zumindest teilweise unterkellert.*

Baujahr: *Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).*

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.

Diesbezüglich wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung lediglich ein Schornsteinrohr festgestellt, dass auf eine Erneuerung der Gasheizung (allerdings noch nicht mit Brennwerttechnik) hindeutet. Außerdem vermutet der Sachverständigen den Einbau von Isolierglas-Kunststofffenstern im Zeitraum um das Jahr 2005.

Hinweise auf weitere wertrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	Vermutlich Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinsichtmauerwerk mit Fugenglattstrich.
Innenwände:	<i>Vermutlich überwiegend Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.</i>
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken. Kellerdecke vermutlich massiv als preußische Kappe ausgeführt.</i>
Geschosstreppe:	<i>Vermutlich gerade Holzeinschubtreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf. Vermutlich aus dem Ursprungsjahr stammend. Zum Keller vermutlich einfache Holzstiege oder Betontreppe mit Ziegelflachschieben auf den Trittstufen.</i>
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der rechten Seite des Gebäudes. Er ist in die Gebäudefront zurückgesetzt und über eine dreistufige Treppe zu erreichen. <i>Von hier aus gelangt man vermutlich in einen Flur, der in dieser Annahme einige Räume im Erdgeschoss erschließt und auch die Treppe zum Obergeschoss¹ beherbergt. Am Ende des Flurs befindet sich wahrscheinlich der Hofausgang.</i>

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	<i>Ziegelsteineindeckung, optisch älteren Baujahres, aber vermutlich noch funktionstüchtig, eine Unterspannbahn und eine wirksame Wärmedämmung sind vermutlich nicht oder nur eingeschränkt vorhanden.</i>
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung (augenscheinlich jüngeren Baujahrs) mit Bodeneinläufen in Zinkblechdurchführung.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich überwiegend Textile Beläge oder Linoleum. Vermutlich verbraucht.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich überwiegend Tapete mit Motiven oder gestrichen. Evtl. auch einfache Paneele. Vermutlich /U7/ komplett erneuerungsbedürftig.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich überwiegend Tapete, gestrichen. Evtl. auch einfache Deckenpaneele. Vermutlich /U7/ komplett erneuerungsbedürftig.</i>
Bad und Küche:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Linoleum oder Bodenfliesen in einfachem Standard. Vermutlich verbraucht.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Wandfliesen in einfachem Standard. In der Küche: vermutlich Tapete mit Fliesenspiegel im Nassbereich. Vermutlich insgesamt verbraucht.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Deckenpaneele. Vermutlich verbraucht.</i>

¹ Vermutlich auch zum Keller.



Fenster und Türen

- Fenster: *Vermutlich überwiegend einflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard. Mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden. Straßenseitig stark verschmutzt.*
- Türen:
- Hauseingangstür: *Einflügelige Kunststofftüren, Einbaujahr vermutlich um 2005, straßenseitig in brauner Optik mit gestaltetem Türblatt und einem versprossenen Glaseinsatz. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard, wirksamer Einbruchschutz.*
- Innentüren: *Innentüren vermutlich aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, Garnituren vermutlich in einfachem bis mittlerem Standard.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: *Vermutlich veraltete Installation in überwiegend einfachem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, evtl. schon Kippsicherungen.*
- Sanitärinstallation: *Vermutlich ein Bad/WC. Verbrauchte Ausstattung und Zustand. Leitungen überwiegend unter Putz verlegt.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Vermutlich zentrale Gasheizung, ohne Brennwerttechnik Baujahr innerhalb der letzten 30 Jahre und daher noch kein Pflichttausch nach GEG /L8/ notwendig. Vermutlich separater Warmwasserspeicher. Die Wärmeabgabe erfolgt vermutlich über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, die Heizleitungen sind vermutlich überwiegend auf Putz verlegt.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: *Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine wertrelevanten besonderen Bauteile festgestellt. (hofseitig nicht einsehbar, hier gilt die Vermutung)*
- Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine wertprägenden besonderen Einrichtungen vorhanden.*

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude macht von außen einen standfesten, aber optisch nicht sehr ansprechenden und ungepflegten Eindruck.

Auf Grund des äußeren Eindrucks muss angenommen werden, dass in den letzten 15 Jahren nur sehr geringe Modernisierungen im Rahmen zwingend notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Gebäude ist straßenseitig sehr verschmutzt. Das Mauerwerk und die Verfugung sind jedoch intakt. Dies trifft auch auf die Gesimse und die Fenstereinfassungen zu. Es ist anzunehmen, dass der Innenausbau des Gebäudes überwiegend veraltet und verbraucht ist. Es wird daher von umfassendem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen. Hierbei sind sehr wahrscheinlich auch die Grundrisse modernisierungswürdig. Die Fassaden sind nicht, wie bei den Nachbargebäuden gedämmt. Auch die Wärmedämmung des Daches wird als unzureichend oder verbraucht erwartet.

Die Fenster¹ und die Heizungsanlage sind vermutlich noch nutzbar. Letztere entspricht auf längere Sicht jedoch nicht den energetischen Anforderungen des GEG /L8/.

Vermutlich /U7/ wurde das Gebäude noch nicht beräumt. Ein Rechtsnachfolger des Grundstücks muss davon ausgehen, dass ihm die Entrümpelung des Grundstücks und des Gebäudes zufällt.

Insgesamt ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck **ein erheblicher und allumfassender Unterhaltungstau² zu attestierten.**

¹ Nach einer Reinigung.

² Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



5.3 Nebengebäude

Das oder die Nebengebäude waren auf den ausgewerteten Luftbilddaufnahmen¹ kaum zu erkennen. Lt. Nachbarbefragung /U7/ handelt es sich lediglich um einen oder zwei eingeschossige Schuppen in ungepflegten und vermutlich verbrauchten Zuständen. Für das Baujahr und die Lage typisch, wurden für die Grundstücke um 1925 Ställe, hier entlang der westlichen Grundstücksgrenze an das Wohngebäude anschlossen. Südlich wird das Grundstück dann im Winkel gequert. Es wird davon ausgegangen, dass die Nebengebäude massiv errichtet wurden und das Mauerwerk jeweils glatt verputzt ist. Vermutlich besitzen sie Pultdächer, die mit Wellasbestplatten gedeckt sind. Sie verfügen wahrscheinlich über eine sehr einfache und weitgehend verbrauchte Elektroinstallation.

Am Stichtag werden sie vermutlich zu Abstellzwecken genutzt und sind stark verrümpelt.

Aufgrund des ungepflegten Zustands des Wohngebäudes wird für die Nebengebäude angenommen, dass sie sich ebenfalls verwahrlosten oder sogar verbrauchten Zuständen befinden.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vorliegend wird der **Zeitwert der vermutlich massiven Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen mit insgesamt ca. 300 € geschätzt.**

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 Bewertungsobjekt sind dies im Wesentlichen

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude,
- die ggfs. vorhandenen Hofbefestigungen,
- die vermutlich vorhandenen hofseitigen Einfriedungen
- sowie die Gartenanlagen, vermutlich überwiegend bestehend aus Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagen sollen sich in einem stark verwahrlosten und verwilderten Zustand befinden. Der Innenhof und die Gartenfläche sollen stark überwuchert sein. Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind Investitionen einzuplanen, die in vorliegendem Gutachten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 1.900,00 €/m²_{WN} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

¹ Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3), Google-Maps, Google Earth



Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für reine Instandsetzungen, Entrümpelungen und Revitalisierung der Außenanlagen** wird **zusätzlich mit insgesamt ca. 20.000,00 €** berücksichtigt.

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

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen		1.900,0 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	95,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	180.500,00 €
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	=	200.500,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	170.425,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	153.425,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.401,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	95,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	323.095,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,47
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 211.395,87 € x 0,47 x (1,25 – 1)	=	24.839,01 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	95,00 m ²



Kostenanteil Modernisierung	× 14,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	= 6.650,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$	– 170.425,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 24.839,01 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+ 6.650,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 3.500,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	= –142.435,99 €
	rd. –142.000,00 €

Hinweis:

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



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

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

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

Bruttogrundfläche: Kellergeschoss: $6,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 0,5_{\text{Anteil}}$ = ca. $32,50 \text{ m}^2$
EG bis OG: $6,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 2_{\text{Geschosse}}$ = ca. $130,00 \text{ m}^2$
Dachgeschoss: $6,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}$ = ca. $65,00 \text{ m}^2$
Gesamt: = ca. $227,50 \text{ m}^2$; **rd. $228,00 \text{ m}^2$**

Wohn-/Nutzfläche: EG-OG: $130,00 \text{ m}^2 \times 0,73_{\text{Index}}$ = ca. $94,90 \text{ m}^2_{\text{WN}}$; **rd. $95,00 \text{ m}^2_{\text{WN}}$**

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: rd. $228,00 \text{ m}^2$
Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. $95,00 \text{ m}^2$

6.2 Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,0 %	62,0 %	23,0 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird mit 3,1 abgeleitet

6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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



oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw. belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

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

**Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird bei vorliegendem Bewertungsobjekt
wird auf 80 Jahre geschätzt.**

6.4 Restnutzungsdauer (RND) 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 Wertermittlungstichtag“ 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 (und des fiktiven Baujahrs)

Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten vermutlich kaum modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind am Bewertungstichtag erhebliche 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 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		2,0	14,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.**

**Die (modifizierte) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts
wird auf 51 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) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde, Carlbauerstraße 24, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tangermünde	5375	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangermünde	5	1437/254	151 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und 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.

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 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 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 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

Der Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **43,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	151 m ²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch, vermutlich durch die Anhebung des Leitzinses und die allgemein komplizierte Wirtschaftssituation im Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Bodenwert in der Lage des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag etwas höher angesiedelt ist als der per Stichtag 01.01.2024 ausgewertete Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt er einen **Zuschlag von 2 % (Faktor 1,02)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

In seinen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen stimmt das Bewertungsgrundstück hinreichend mit dem Typ des Richtwertgrundstücks überein, weshalb auf Zu- oder Abschläge verzichtet werden kann.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	43,00 €/m ²	
Zu- und Abschläge:	$43,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02_{\text{Stichtag}}$	= 43,86 €/m ²
Bewertungsgrundstück:	$43,86 \text{ €/m}^2 \times 151 \text{ m}^2_{\text{Fläche}}$	= 6.622,86 €; rd. 6.600,00 €

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 23.04.2025
auf rd. 6.600,00 € geschätzt.**



7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

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

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

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

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



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudeszeitwerts (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 **687,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 187,2 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND)



vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,6375** (Minderung = 36,25 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Zeitwert in Höhe von 300,00 €** 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 Außenanlagen pauschal auf ca. 7.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 4,01 % des Gebäudesachwertes (187.229,40 €).

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 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. 5 % oberhalb (Faktor 1,05)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind. So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. - 142.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen



7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	687,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	228,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	156.636,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.222,59 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.222,59 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	186.929,40 €
Zuschlag Nebengebäude	+	300,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.229,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		187.229,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.729,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	201.329,40 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	211.395,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	142.000,00 €
Sachwert	=	69.395,87 €
rd.		69.400,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

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



7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung wurden zuletzt von seinen Eigentümern selbst genutzt. Am Stichtag steht es jedoch schon seit mehreren Monaten leer. Vermutlich ist das Grundstück weder vermietet noch verpachtet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude auf ca. 600,00 € (6,32 €/m²).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 1 Whg. × 350,00 €	350,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 95,00 m² × 1500 €/m²	1.425,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	144,00 €
Summe		1.919,00 €

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

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



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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 1,00 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Erläuterungen des Sachwertverfahrens.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	markttüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	
				jährlich (€)	
Einfamilienhaus	Wohnung	95,00	6,32	600,00	7.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der markttüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.919,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.281,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 6.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 66,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.215,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 39,798
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 207.546,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 214.146,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 214.146,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 142.000,00 €
Ertragswert	= 72.146,57 €
	rd. 72.100,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 69.400,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 72.100,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

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

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

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

$[69.400,00 \text{ €} \times 1,00 + 72.100,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,24 = \mathbf{rd. 69.900,00 \text{ €}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 23.04.2025 geschätzt, mit
rd. 69.900,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung wurden zuletzt von seinen Eigentümern selbst genutzt. Am Stichtag steht es jedoch schon seit mehreren Monaten leer. Vermutlich ist das Grundstück weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Gebäude macht von außen einen standfesten, aber optisch nicht sehr ansprechenden und ungepflegten Eindruck. Auf Grund des äußeren Eindrucks muss angenommen werden, dass in den letzten 15 Jahren nur sehr geringe Modernisierungen im Rahmen zwingend notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das Gebäude ist straßenseitig sehr verschmutzt. Das Mauerwerk und die Verfugung sind jedoch intakt. Dies trifft auch auf die Gesimse und die Fenstereinfassungen zu. Es ist anzunehmen, dass der Innenausbau des Gebäudes überwiegend veraltet und verbraucht ist. Es wird daher von umfassendem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen. Hierbei sind sehr wahrscheinlich auch die Grundrisse modernisierungswürdig. Die Fassaden sind nicht, wie bei den Nachbargebäuden gedämmt. Auch die Wärmedämmung des Daches wird als unzureichend oder verbraucht erwartet. Die Fenster ¹ und die Heizungsanlage sind vermutlich noch nutzbar. Letztere entspricht auf längere Sicht jedoch nicht den energetischen Anforderungen des GEG /L8/. Vermutlich /U7/ wurde das Gebäude noch nicht geräumt. Ein Rechtsnachfolger des Grundstücks muss davon ausgehen, dass ihm die Entrümpelung des Grundstücks und des Gebäudes zufällt. Insgesamt ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck ein erheblicher und allumfassender Unterhaltungsstau² zu attestieren . Im Rahmen der nur sehr eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

¹ Nach einer Reinigung.

² Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings sind Forderungen der Gemeinde in Höhe von derzeit 209,73 € für Grundsteuer B, Wasser und Abwasser offen. Außerdem wurde an der Hauseingangstür das Schreiben einer Gerichtsvollzieherin des Amtsgerichts Stendal angebracht, dass auf weitere Forderungen gegen die Eigentümerin bzgl. Netzbandausbaus schließen lässt. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümerin, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist allseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



8.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 69.900,00 €** geschätzt.

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: $69.900,00 \text{ €} \times 0,90 = 62.910,00 \text{ €}$; rd. 63.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Carlbauerstraße 24,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 23.04.2025
geschätzt mit**

rd. 63.000,00 €

(in Worten: Dreißigtausend 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 02. Mai 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 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)

Quelle: OpenStreetMap



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

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



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



Anlage 4: Fotodokumentation



Straßenansicht

1



2

Hauseingang



Erdgeschoss

3



4

Obergeschoss



Dachgesims

5



6

Schornsteinkopf mit Abgasrohrkopf



Dach

7



Straßenansicht links

8

9

10

Umgebung links (Ost)

Umgebung rechts (West)



Rückansicht von der Arneburger Straße

11



Rückansicht Zoom

12