

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

über die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)  
zweier benachbarter Grundstücke,  
eines bebaut mit einem 4 WE-Mehrfamilienhaus,  
das andere unbebaut



**Bewertungsobjekt:**

**Lüderitzer Straße 63  
39576 Stendal  
Blatt 19066, lfd. Nrn. 1 und 2  
von Stendal**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Stendal**

**Geschäftsnummer:**

**7 K 54/23**

**Aktenzeichen:**

**244901B**

---

**Ausführender Gutachter:**

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



# **1 Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b><i>Inhaltsverzeichnis</i></b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b><i>Ergebnisübersicht</i></b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b><i>Allgemeine Angaben</i></b>	<b>3</b>
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
<b>4</b>	<b><i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i></b>	<b>5</b>
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	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
<b>5</b>	<b><i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i></b>	<b>9</b>
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
5.2	4 WE-Mehrfamilienhaus	9
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	9
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Gebäudes	11
5.3	Nebengebäude	12
5.4	Außenanlagen	12
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	12
<b>6</b>	<b><i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i></b>	<b>14</b>
6.1	Ermittlung der Wohnfläche	14
6.2	Gesamtnutzungsdauer	14
6.3	Restnutzungsdauer	14
<b>7</b>	<b><i>Verkehrswertermittlung</i></b>	<b>16</b>
7.1	Bildung von Bewertungsteilgrundstücken	16
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
7.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
7.3	Bodenwertermittlungen	19
7.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
7.3.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“	19
7.3.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“	20
7.3.4	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	21
7.4	Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“	22
7.4.1	Ertragswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“	22
7.4.2	Sachwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“	26
7.4.3	Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“	30
7.5	Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“	31
7.5.1	Vergleichswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“	31
7.6	Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	32
7.6.1	Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	32
<b>8</b>	<b><i>Zusätzliche Angaben und Schätzung der Verkehrswerte</i></b>	<b>33</b>
8.1	Zusätzliche Angaben	33
8.2	Zusammenstellung der Verkehrswerte	35
<b>9</b>	<b><i>Verzeichnis der Anlagen</i></b>	<b>37</b>



## 2 Ergebnisübersicht

# GUTACHTEN

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

<b>des Grundstücks:</b>	Lüderitzer Straße 63, lfd. Nrn. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 19066 von Stendal.
<b>Objektart:</b>	Ein mit einem 4 WE-Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück und ein daran angrenzendes unbebautes Gartengrundstück im südlichen Randgebiet von Stendal, nahe des Stendaler Bahnhofs.
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
<b>Auftragsdatum:</b>	16. Februar 2024 (Eingang der Bestellung).
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	03. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
<b>Qualitätsstichtag:</b>	03. April 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)  
zweier benachbarter Grundstücke,  
eines bebaut mit einem 4 WE-Mehrfamilienhaus, das andere unbebaut  
in 39576 Hansestadt Stendal, Lüderitzer Straße 63,  
werden zum Stichtag 03.04.2024  
geschätzt mit**

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
Blatt 19066, lfd. Nr. 1	Flurstück 25 – 4 WE-Mehrfamilienhaus Flurstück 65 – öffentlicher Gehweg, Verkehrsfläche	291.000,00 €
Blatt 19066 lfd. Nr. 2	Flurstück 29/1 – Hinterland, Gartenland	150,00 €
<b>Summe</b>		<b>291.150,00 € rd. 291.000,00 €</b>

**Der Gesamtverkehrswert dieser Grundstücke wird zum Stichtag  
03.04.2024 geschätzt mit**

**rd. 291.000,00 €**

(in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend Euro)

### Hinweis:

**Auf die Ausführungen unter 3.1 „Besonderheiten dieser Wertermittlung“ auf Seite 3 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.**





### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.</p> <p>Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.</p> <p><i>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.</i></p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 03.04.2024 durchgeführt. An ihr nahmen die Miteigentümerin zu 1.1 und 1.2 aus Abt. I des Grundbuchs, der Mieter der Erdgeschosswohnung sowie ein Bevollmächtigter der Miteigentümerin zu 1.4 – Abt. I des Grundbuchs (diese ist gleichzeitig auch Mieterin der Wohnung im 1. Obergeschoss) sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Der Zutritt auf das Grundstück und in die baulichen Anlagen wurde durch die anwesende Miteigentümerin und die anwesenden Mieter/Bevollmächtigten der jeweiligen Wohnungen ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wurden betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.</p>
Besonderheiten dieser Wertermittlung:	<p>Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von zwei unmittelbar benachbarten Grundstücken vor.</p> <p>Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG sind mehrere zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Wenn die Grundstücke, „mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind“, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weil das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 zwar in die Außenanlagen der Wohnhausbebauung einbezogen ist, von diesem jedoch nicht überbaut wird. <b>Aus diesem Grund erfolgen für beide Grundstücke jeweils getrennte Verkehrswertermittlungen.</b></p> <p>Aufgrund ihrer Lage und des Zustands der Bebauungen der beiden Grundstücke ist die Möglichkeit eines Gesamt- oder Gruppenangebots nicht ausgeschlossen. Diese besteht, wenn die Beteiligten dies nach § 63 Abs. 2 verlangen. <b>Aus diesem Grund wird auch der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke geschätzt und dargestellt.</b></p>

#### 3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

##### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 16.04.2024 elektronisch auf der Internetseite [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 20.03.2024 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 19066 von Stendal des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 16.02.2023, zuletzt geändert am 30.11.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal vom 17.04.2024.
- /U5/ Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 15.04.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte der Miteigentümerin zu 1.1 und 1.2 im Grundbuch zum Bewertungsobjekt.



### **Verwendete Literatur:**

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand April 2024.
- /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 2024) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

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

Baujahr:	Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Stendal
Lage:	39576 Hansestadt Stendal, Lüderitzer Straße 63
Blatt:	19066; lfd. Nrn. 1 und 2
Flur:	73 und 74
Flurstücke:	25 und 65 bzw. 29/1
Grundstücksgröße:	645 m <sup>2</sup> und 41 m <sup>2</sup> bzw. 29 m <sup>2</sup>

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

#### 4.1.1 Grundbuch

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

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a)	Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
	b)	Flur Flurstück		
1		Stendal		
		73 25	Wohnbaufläche, Lüderitzer Straße 63	645
		74 65	Weg, Lüderitzer Straße, B189 Ortslage Stendal	41
2		73 29/1	Grünanlage Lüderitzer Straße 63	29

Abteilung II: lfd. Nr. 1,2<sup>1</sup>: 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 54/23); eingetragen am 30.11.2023.

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

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



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

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

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

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

#### 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

##### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) i.S. § 1 (2) BauNVO dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Planungsamts der Hansestadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Amtsseitig wurden die Stellplatzsatzung, die Baumschutzsatzung sowie die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen besonders hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (vgl. <a href="https://www.stendal.de/de/satzungen_menu.html">https://www.stendal.de/de/satzungen_menu.html</a> )

##### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen sind die Grundstücke mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. (Vgl. <a href="https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/">https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/</a> )

##### Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 645 m <sup>2</sup> - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21, ca. 41 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche und ca. 29 m <sup>2</sup> Gartenland.
---	--





### 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

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

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

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Randgebiet von Stendal nahe der Gleisanlage des Bahnhofs. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen oder Eigentum an Mehrfamilienhausgrundstücken zu erwerben, muss am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 50,00 €/m<sup>2</sup> als zurückhaltend bis durchschnittlich eingeschätzt werden.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Stadt Stendal; ca. 39.105 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2022) – mit ca. 750 Einwohnerzuwachs seit 2021 leicht gestiegen.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 60 km,</li><li>• nach Tangermünde ca. 11 km,</li><li>• nach Osterburg ca. 26 km,</li><li>• nach Gardelegen ca. 36 km,</li><li>• nach Rathenow ca. 37 km.</li></ul>
Bundesstraßen:	B 189 verläuft direkt durch die Stadt, zusätzlich als östliche Ortsumgehung; B 188 ca. 5 km südlich; B107 ca. 14 km südwestlich.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg sowie geplante A14-Ausbaustufen nahe der Stadt.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof und Bushaltestelle fußläufig vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In der näheren Umgebung überwiegend zwei- bis dreigeschossige, historische Wohnbebauungen in geschlossener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in der Stadt vorhanden.
Straßenart und Straßenausbau:	Die „Lüderitzer Straße“ ist eine Landesstraße deren Fahrbahnoberfläche mit einer Bitumenverschleißschicht befestigt ist. Die Straße verfügt über beidseitige Gehwege, die mit Borden von den Straßen abgegrenzt sind und mit Ort betonplatten befestigt wurden. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Parken ist vor dem Bewertungsgrundstück nur sehr stark eingeschränkt und ansonsten nur



	in nahegelegenen Seitenstraßen möglich. Aber auch hier ist das Parkplatzangebot begrenzt. Das Bewertungsgrundstück selbst ist nicht befahrbar.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen und den Feststellungen vor Ort ist das Grundstück mit der Versorgung von Strom, Wasser, Gas und Telefon sowie einer zentralen Abwasserentsorgung erschlossen. Die Funktionstüchtigkeit der Hausanschlüsse wurden nicht geprüft, aufgrund des fortgesetzten Gebrauchs kann jedoch angenommen werden.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i. V. m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	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 zweiseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt keine derartigen Überbauungen erkennen und erlaubt den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse.
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 mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch (Flurstück 25) ist mit einem vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten, dreigeschossigen 4-Familienhaus bebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden 2 der vier Wohnungen von den Miteigentümerinnen selbst genutzt (eine davon mit mietvertraglicher Vereinbarung), die 3. Wohnung im Erdgeschoss war vermietet und die 4. Wohnung, ebenfalls im Erdgeschoss stand leer.

Das Gebäude macht von außen einen stabilen und ansprechenden Eindruck, weist in seinem Inneren jedoch wesentliche Instandsetzungs-, Renovierungs- und Modernisierungsanlässe auf. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“)

Bei dem Flurstück 65 des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch handelt es sich um ein Teilstück des öffentlich genutzten Bürgersteigs. Öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Vereinbarungen (Baulasten oder Grunddienstbarkeiten) wurden zu dieser Nutzungsabgabe nicht festgestellt.

Bei dem Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch handelt es sich um den südlichen Teil des Wohnhausareals. Es wird als Gartenfläche genutzt und ist planungsrechtlich auch nicht anders nutzbar.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine voll vermietete Mehrfamilienhausnutzung über alle 4 Wohneinheiten unterstellt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird. In diesem Nutzungsmodell lassen sich die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen am plausibelsten reflektieren. Die Flurstücke 65 und 29/1 werden unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsmöglichkeiten als Arrondierungsflächen in dieses Szenario eingeschlossen.



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte einer Miteigentümerin /U7/ sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen. 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Es können z.T. Abweichungen vorliegen.

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 4 WE-Mehrfamilienhaus

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

Art des Gebäudes: Voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Seitenanbauten im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

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. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Lt. Auskunft der Miteigentümerin wurden zwischen 1992 und 1996 immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese bezogen sich auf den überwiegenden Teil der Elektroinstallation, die Verbesserung der Grundrisse sowie die Erneuerung der Dachbekleidung, der Fenster und der Heizungen. Die Fassade und das Bad im 2. Obergeschoss wurden 2016 letztmalig modernisiert. Ein Teil dieser Modernisierungen ist am Bewertungsstichtag noch bedingt wirksam. Die Grundrisse und die Heizungen sind jedoch erneut modernisierungswürdig.

#### Hinweis:

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



## 5.2.2 Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Feld- und Ziegelsteinfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt und gestrichen, straßenseitig mit zahlreichen Etagengesimsen und Putzornamenten verziert. Der Kellersockel ist farblich abgesetzt. Guter Zustand.
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken. Kellerdecke massiv (betondielen und preußische Kappe).
Geschosstreppen:	Zweiläufige Podesttreppe als Holzeinschubtreppe, mit Tritt- und Setzstufen, Trittstufen mit Linoleum belegt, ansonsten gestrichen, innenseitiges Geländer mit gedrehten Stabsprossen und Handlauf aus Holz, gestrichen. Überwiegend guter, aufgearbeiteter Zustand.
Hauseingang:	Das Gebäude verfügt über einen Vorder- und über einen Hofeingang. Über eine vierstufige Betontreppe gelangt man zum straßenseitigen, in die Gebäudefront zurückgesetzten Vordereingang. Durch eine historische, aufgearbeitete, zwei-flüglige Hauseingangstür aus Holz gelangt man in das Treppenhaus, das auch die beiden Wohnungen im Erdgeschoss erschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Treppenhauses befindet sich eine einflüglige, eher einfach gehaltene Holztür zum Hof.

### Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, mit Unterspannbahn, aber ohne zusätzliche Dämmung. Die oberste Geschossdecke, unter der Abbreterung des Dachgeschossfußbodens ist gedämmt.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblechausführung. Bodeneinläufe vorhanden.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, tlw. schon älter und hier mit deutlichen Abnutzungsspuren.
Wandbekleidungen:	Tapete mit Farbanstrich oder Ornamenten.
Deckenbekleidungen:	Nadelholzpaneel.
Bäder:	
Bodenbeläge:	Fliesen in überwiegend mittlerem Standard.
Wandbekleidungen:	Fliesen in überwiegend mittlerem Standard.
Deckenbekleidungen:	Nadelholzpaneel.
Küchen:	
Bodenbeläge:	Fliesen in überwiegend mittlerem Standard.
Wandbekleidungen:	Tapete mit Fliesenspiegel o.ä. im Nassbereich.
Deckenbekleidungen:	Nadelholzpaneel.





### **Fenster und Türen**

- Fenster: Einflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig im Erdgeschoss mit manuellen Kunststoffrollläden.
- Türen:
- Hauseingangstür: Vordertür: Historische<sup>1</sup>, zweiflüglige Hauseingangstür aus Holz, mit kassettenartigen Blattverzierungen, ein zweiteiliges Oberlicht, aufgearbeitet und gestrichen, jedoch schon wieder pflegebedürftig. Eher einfache Beschläge und Garnituren. Vergleichsweise geringer Einbruchschutz.  
Die Hoftür besteht aus einer einfachen Holzrahmentür, die vermutlich auch aus dem Ursprungsjahr stammt. Von den wahrscheinlich ehemals vorhandenen 3 Glaseinsätzen wurden die beiden unteren mit einer Bretterlage gefüllt. Die Tür ist gestrichen und macht einen gepflegten Eindruck. Einfache Beschläge und Garnituren mit geringem Einbruchschutz.
- Innentüren: Überwiegend Türen aus Holz im Landhausstil, in unterschiedlichen Holzfarbtönen gehalten. Tlw. auch sehr einfache Holztüren, mit glatten, gestrichenen Türblättern, Beschläge und Garnituren in überwiegend mittlerem Standard.

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

- Elektroinstallation: 1992 letztmalig modernisierte Installation, unter Putz verlegt, Kippsicherungen, eher wenige Kreisläufe, ausreichende Anzahl Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden.
- Sanitärinstallation: Installation in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Mit eingefliester Wanne, in den Obergeschossen zusätzlich mit Duschen mit unterschiedlichen Eintrittshöhen, Hänge-WCs mit Register, Waschbecken in einfacher bis mittlerer Qualität.
- Heizung und Warmwasserversorgung: In jeder Wohnung eine separate Gaswandtherme (Baujahr 1994) zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser, Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen, Heizleitungen tlw. auf Putz.

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

- Besondere Bauteile: Hauseingangstreppe.
- Besondere Einrichtungen: Keine.

#### **5.2.3 Zustand des Gebäudes**

Das Mehrfamilienhaus macht von außen einen standfesten und überwiegend ansprechenden Eindruck. Bis auf die Hauseingangstür, die stichtagsnah einen Pflegeanstrich benötigt, wurden keine gravierenden Unterhaltungsbesonderheiten an der äußeren Hülle festgestellt.

Das Gebäudeinnere macht einen differenzierten Eindruck. Während die Wohnungen im 2. OG und die Wohnung im EG-links einen überwiegend gut nutzbaren Zustand aufweisen, sind die Wohnungen im 1. OG und im EG-rechts mehr oder weniger renovierungsbedürftig. Insbesondere die Fußbodenbeläge zeigen hier z.T. deutliche Abnutzungsspuren und Beschädigungen. An einigen Fenstern wurden kleinere schimmelartige Beläge festgestellt. Auch das Treppenhaus sollte malermäßig renoviert werden. Die Heizungen wurden lt. Auskunft der Miteigentümerin /U7/ 1994 letztmalig erneuert. Nach § 72 GEG /L8/ sind Heizungen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beheizt werden, nach 30 Jahren zu ersetzen. Die neuen Heizkessel dürfen dann nur noch bis zum Jahr 2044 mit fossilen Brennstoffen beheizt werden. Das bedeutet, dass die Heizungen im Gebäude, obwohl offensichtlich noch funktionstüchtig durch GEG-konforme Heizsysteme ersetzt werden sollten. Im 2. OG wurde der Wohnungseingang in das Treppenhaus erweitert. Dadurch ist der Aufgang zum Dachgeschoss nur noch bedingt möglich. Dieser Ausbau sollte schon aus brandschutztechnischen Gründen zurückgebaut werden.

<sup>1</sup> Vermutlich noch aus dem Errichtungsjahr.



Der Keller wirkte am Tag der Ortsbesichtigung etwas feucht. Es wurden jedoch keine Spuren von Undichtigkeiten der äußeren Hülle angenommen. Es wird vermutet, dass es sich um Kondensationsfeuchte handelt. Es wird empfohlen den Keller insgesamt zu sanieren und ein geeignetes Lüftungsmanagement zu installieren. Dabei sollte auch die noch nicht erfolgte Modernisierung der Elektroinstallation des Kellers durchgeführt werden.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude trotz des insgesamt guten Zustands **ein wesentlicher Unterhaltungstau<sup>1</sup>** zu attestieren.

### 5.3 Nebengebäude

An der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts, bereits auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch (Flurstück 29/1) befindet sich eine alte, marode Gartenlaube. Es handelt sich dabei um eine Holzständerkonstruktion mit morsch wirkender Holzabbretterung.

Aufgrund des Zustands kann der Gartenlaube kein eigenständiger Wert mehr zugeordnet werden. Man würde sie üblicherweise nicht entfernen und solange es möglich ist, noch Geräte der Außenanlagen in ihr unterstellen.

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 Gartenlaube auf 0,00 € 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 Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Hof- und Wegebefestigungen,
- die Einfriedungen aus Maschendraht und Holzzäunen,
- ein ummauerter Brunnen,
- ein überdachter Fahrradunterstand, ein Grillplatz und eine holzbefestigte Freisitzfläche,
- sowie die Rasenflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als üblich und der Pflegezustand als gepflegt zu beurteilen.

### 5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen (vgl. 5.2.3) wird auf **ca. 500,00 €/m<sup>2</sup><sub>wn</sub> (nicht regionalisiert)** geschätzt.

<sup>1</sup> Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



Eigentümer von Grundstücken wie dem Bewertungsobjekt optieren regelmäßig zur Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist der MwSt.-Anteil der Kosten für bauliche Investitionen nicht wertmindernd anzusetzen. Dieser belastet den Eigentümer nicht und ist deshalb von den Investitionskosten in Abzug zu bringen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Investitionskosten den Erwerber aufgrund steuerlicher (insbesondere Abschreibungs-) Regelungen gemindert belasten könnten. Bei Ansatz der Wertminderungen wegen zu tätiger Investitionen ist zu berücksichtigen, ob ein Erwerber Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG anders (i.d.R. höher) steuerlich geltend machen kann als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Anschaffungskosten (gemäß § 7 EStG) können nur über einen längeren Zeitraum mit einem bestimmten jährlichen Prozentsatz abgeschrieben werden. Dagegen sind bei vermieteten Objekten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, sofern keine bauliche Erweiterung (Substanzvermehrung) vorliegt, der Gebäudestandard nicht wesentlich gehoben wird<sup>1</sup> und die Aufwendungen in den ersten 3 Jahren nach der Anschaffung nicht 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, im Jahre ihres Entstehens unmittelbar in voller Höhe als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten sofort steuerlich abzugsfähig.

Aus den vorstehend aufgeführten Gründen sind die geschätzten Investitionen zur Sanierung des Gebäudes den Anschaffungskosten (gemäß § 7 EStG) zuzuordnen. Sie sind daher nicht sofort steuerlich absetzbar. Der steuerliche Dämpfungsfaktor  $f_s$  wird darum auf 1,0 geschätzt.

#### Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

<b>Ø relative Kosten unterstellten Maßnahmen</b>		500,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Ø Kosten der unterstellten Maßnahmen</b>	=	150.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor $R_f$	×	0,85
<b>regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt</b>	=	127.500,00 €
<b>Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:</b>		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	–	20.357,14 €
gesamte Investitionen nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	107.142,86 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	×	1,00
<b>Wertermittlungsrelevante Investitionen der unterstellten Maßnahmen</b>	=	<b>107.142,86 €</b>
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä.	–	3.000,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Maßnahmen</b>	=	<b>–110.142,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–110.000,00 €</b>

<sup>1</sup> Zu beachten ist, dass ein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand nicht vorliegt, wenn die Maßnahmen insgesamt eine "Modernisierung des Hauses von Grund auf" darstellen; selbst dann, wenn diese die 15 %ige-Grenze nicht voll erreichen. Vgl. hierzu BFH, Urteil vom 28.05.2005 - IX R 20/08



## 6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 6.1 Ermittlung der Wohnfläche

Ein vollständiges Innenaufmaß der Wohneinheiten war am Tag der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Wohnflächen des Mehrfamilienhauses wurden von der Miteigentümerin /U7/ wie folgt angegeben. Die Angaben wurden sachverständig auf Plausibilität überprüft und können als realistisch angenommen werden. Die Wohnflächenangaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung EG-links:	= ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Wohnung EG-rechts:	= ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 1. OG:	= ca. 100,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 2. OG:	= ca. 100,00 m <sup>2</sup>
Gesamt:	= <u>ca. 300,00 m<sup>2</sup></u>

**Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 300,00 m<sup>2</sup>**

### 6.2 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wertermittlungsrelevante Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet)

Vorliegend ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie der Standardstufe. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Wägungsanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in der Standardstufen-Tabelle der Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	10,0/100	6,50 Jahre
3,0	70	90,0/100	63,00 Jahre
<b>Summe</b>		<b>100,0/100,0</b>	<b>69,50 Jahre</b>

**gewichtete, standardbezogene GND**

**rd. 70 Jahre**

**Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf ca. 70 Jahre geschätzt.**

### 6.3 Restnutzungsdauer

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

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





### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Das um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichtete Gebäude wurde in den zurückliegenden Jahren mehrfach in Teilbereichen modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind jedoch weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die noch wirksamen und die als fertig gestellt unterstellten Modernisierungen werden mit Hilfe der Punktrasmethode nach „Sprengnetter/Kierig“ berücksichtigt. Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	1,0
<b>Summe</b>		<b>11,0</b>	<b>6,0</b>

Ausgehend von den 17,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „**überwiegend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre und dem rechnerischen Gebäudealter  $2024 - 1900 = 124$  Jahre ergibt sich eine **rechnerische Restnutzungsdauer von 70 Jahre – 124 Jahre = 0 Jahren**. Und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 47 Jahren**.

**Die modifizierte Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf 47 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 werden die Verkehrswerte (Marktwerte i.S. § 194 BauGB) zweier benachbarter Grundstücke, eines davon bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, das andere unbebaut, in 39576 Hansestadt Stendal, Lüderitzer Straße 63, zum Wertermittlungstichtag 03.04.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stendal	19066	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stendal	73	25	645 m <sup>2</sup>
Stendal	74	65	41 m <sup>2</sup>
Gesamt:			686 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stendal	19066	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stendal	73	29/1	29 m <sup>2</sup>

### 7.1 Bildung von Bewertungsteilgrundstücken

Das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts mit abweichenden Nutzungsarten. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 25 (Bebauter Bereich)	Mehrfamilienhaus	645 m <sup>2</sup>
Flurstück 65 (Unbeauter Bereich)	Gehweg an der Lüderitzer Straße	41 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilgrundstücksflächen</b>		<b>686 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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



## 7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 7.2.2.1 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.

### 7.2.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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 trifft für das hier **zu bewertende Flurstück 25** zu, da es vorrangig als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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.

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

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 gilt in vorliegendem Bewertungsfall nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. Auch wenn das Sachwertverfahren bei der Wertermittlung von Mehrfamilienhausgrundstücken nur eine untergeordnete Rolle spielt, wird es nachfolgend informativ angewendet.



Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).

Für das unbebaubare Flurstück 65 und das ebenfalls unbebaubare Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch sind die Verkehrswerte nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind im Verfahren evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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





### 7.3 Bodenwertermittlungen

#### 7.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts **50,00 €/m<sup>2</sup>** 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
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

#### 7.3.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

##### 7.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 25“

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	645 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	48 m

##### 7.3.2.2 Bodenwertableitung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

###### 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 Zeitraum unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag, wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

###### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der Richtwertdefinition, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge am Bodenrichtwert verzichtet werden kann.

###### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	50,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung:	Keine
Bewertungsgrundstück:	50,00 €/m <sup>2</sup> x 645 m <sup>2</sup> <sub>Fläche</sub> = 32.250,00 €; <b>rd. 32.300,00 €</b>

**Der Bodenwert des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 25“ wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 32.300,00 € geschätzt.**



### 7.3.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“

#### 7.3.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 65“

Wertermittlungstichtag	=	03.04.2024
Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
Art der baulichen Nutzung	=	Öffentlicher Gehweg
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	41 m <sup>2</sup>

#### 7.3.3.2 Bodenwertableitung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 65 kann dieses nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit für ausschließlich eigene Zwecke nutzen. Im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht ist er streng genommen sogar in der Verantwortung den Gehweg instand zu halten, um Gefahren, die von seinem Grundbesitz ausgehen von der Öffentlichkeit fernzuhalten. Ein tatsächlicher Nutzen und damit ein Wert ergibt sich für einen Grundstückseigentümer aus diesem Grundstück für ihn nicht. Im Gegenteil, es entstehen Kosten zur Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird darum bestrebt sein, diesen Grundstücksteil möglichst kurzfristig an die öffentliche Hand zu veräußern. Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen ist die Hansestadt Stendal bestrebt diesbezüglich Grundstücke/Grundstücksteile zu erwerben und bietet den Grundstückseigentümern den Verkauf für 2,53 €/m<sup>2</sup> an. Der Sachverständige hält dieses Übernahmeangebot für angemessen.

#### Zusammenfassung:

Kaufpreisgebot:	2,53 €/m <sup>2</sup>
Anpassung:	Keine
Bewertungsgrundstück:	$2,53 \text{ €/m}^2 \times 41 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 103,73 \text{ €}; \text{rd. } \underline{104,00 \text{ €}}$

**Der Bodenwert des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 65“ wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 104,00 € geschätzt.**



### 7.3.4 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

#### 7.3.4.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Wertermittlungstichtag	=	03.04.2024
Entwicklungsstufe	=	sogen. Hinterland/Garten von Wohngrundstücken
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	29 m <sup>2</sup>

#### 7.3.4.2 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

##### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Gutachterausschüsse von Landkreisen mit vergleichbaren Wertverhältnissen empfehlen zur Bewertung von sog. „Hinterlandbodenwerten“ eine Orientierung an den Vorderlandbodenwerten von baureifen Grundstücken. In ihren Grundstücksmarktberichten wurde ausgewertet, dass für lediglich mit Nebengebäuden bebaute/bebaubare und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte (nutzbare) Hinterlandflächen von bebaubaren Grundstücken ein Bodenwert in Höhe von 40 % bis 60 % des für das Vorderland geltenden Bodenrichtwerts angemessen ist. Diese vorstehend genannten Nutzungseinschränkungen treffen so auch auf das Bewertungsgrundstück zu. Allerdings ist das Bewertungsgrundstück bei einem Erwerb durch einen Dritten nicht das „Hinterland“ seines bebauten/bebaubaren Vorderlandgrundstücks. Aus diesem Grund orientiert sich der Sachverständige bei seinem Wertansatz von 10 % (**Faktor 0,10**) noch unterhalb der für Hinterlandbodenwerte empfohlenen Spanne, hin zu den Wertverhältnissen von Gartenland.

##### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	50,00 €/m <sup>2</sup>	
Anpassung:	50,00 €/m <sup>2</sup> x 0,15 <sup>Entwicklungsstufe</sup>	= 5,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsgrundstück:	5,00 €/m <sup>2</sup> x 29 m <sup>2</sup> <sup>Fläche</sup>	= <u>145,00 €</u>

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch  
wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 145,00 € geschätzt.**



## 7.4 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

### 7.4.1 Ertragswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

#### 7.4.1.1 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.

#### 7.4.1.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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 Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter<sup>2</sup>
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL bzw. nach Sprengnetter
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)





- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

#### 7.4.1.3 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.

Von den 4 Wohnungen des Bewertungsteilgrundstücks (Flurstück 25) sind am Stichtag zwei Wohnungen vermietet, eine Wohnung ist eigengenutzt und eine Wohnung steht leer.

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 auf ca. 5,30 €/m² bis 6,20 €/m².**

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten(anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i.d.R. als prozentualer Anteil vom Rohertrag bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 25,0 %** des Rohertrags.

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

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



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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 2,71 % vom Bodenwert** geschätzt.

#### 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. -110.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen.

Die tatsächlichen Mieten liegen mit 4,40 €/m<sup>2</sup> und 2,29 €/m<sup>2</sup> erheblich unter dem als marktüblich eingeschätzten Niveau. Während die Miete im EG-links (4,40 €/m<sup>2</sup>) schrittweise an die Marktüblichkeit (6,20 €/m<sup>2</sup>) angepasst werden kann, wird die Miete im 1.OG (2,29 €/m<sup>2</sup>) für familiär beeinflusst gehalten, da es sich bei der Mieterin um eine Miteigentümerin und Tochter der Miteigentümerin zu 1.1 und 1.2 im Grundbuch handelt. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass für diese Wohnung eine sofortige Anpassung des Mietzinses möglich ist. Der Barwert der Mindermiete für die Wohnung EG-links wird als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Dabei wird eingeschätzt, dass die Mietfifferenz über einen Zeitraum von ca. 8,3 Jahren ausgeglichen werden kann.

#### Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Wohnung EG links (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2 \%$	$i_t = 6,3 \%$
Dauer der Mietabweichung	8,30 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 3,61 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.720,00 €	2.640,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 7,717422$ (8,30 Jahre; $k = 3,61 \%$ , $i_m = 2 \%$ )	$\times 8,983252$ (8,30 Jahre; $k = 3,61 \%$ , $i_t = 6,3 \%$ )
= Barwert	= 28.708,81 €	= 23.715,79 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -4.993,02 €; rd. -5.000,00 €



Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Unterhaltungsmaßnahmen	-110.000,00 €
Mietabweichungen	-5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-115.000,00 €</b>

#### 7.4.1.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete (€/m²)	tatsächliche Nettokaltmiete	
				monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung EG links	50,00	4,40	220,00	2.640,00
	Wohnung EG rechts	50,00	-	0,00	0,00
	Wohnung 1. OG	100,00	2,29	229,00	2.748,00
	Wohnung 2. OG	100,00	-	0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>300,00</b>		<b>449,00</b>	<b>5.388,00</b>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
				monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung EG links	50,00	6,20	310,00	3.720,00
	Wohnung EG rechts	50,00	6,20	310,00	3.720,00
	Wohnung 1. OG	100,00	5,30	530,00	6.360,00
	Wohnung 2. OG	100,00	5,30	530,00	6.360,00
<b>Summe</b>		<b>300,00</b>		<b>1.680,00</b>	<b>20.160,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>20.160,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>5.040,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>15.120,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,71 % von 32.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>875,33 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>14.244,67 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,71 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	<b>26,399</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>376.045,04 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>32.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>408.345,04 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>408.345,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>115.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“</b>	<b>293.345,04 €</b>
<b>rd.</b>	<b>293.000,00 €</b>





## **7.4.2 Sachwertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“**

### **7.4.2.1 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.

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

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.4.1.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

#### **Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors:**

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung<sup>2</sup>
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)





- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in [€]
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

#### 7.4.2.3 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 Bewertungsobjekts in Höhe von 1.398,00 €/m<sup>2</sup> w<sub>FI</sub>** (nicht regionalisiert) angenommen.

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem, für das Normgebäude ermittelten Wert, durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. **Die Hauseingangstreppe ist ein solches Bauteil. Sie wird mit einem Herstellungskostenwert (2010 = 100) von ca. 1.500,00 € berücksichtigt.**

##### Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 181,3 %** zugrunde gelegt.

##### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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 **0,6714** (Minderung = 32,86 %) 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 erfolgte diese Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt für das Nebengebäude des Bewertungsgrundstücks ein **Zeitwert in Höhe von 0,00 €** 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. 20.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 3,90 % des Gebäudesachwerts (512.339,77 €).

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor mittels Sprengnetter-Regressionsanalyse abgeleitet. Die Angaben wurden mit eigenen Auswertungen und Erfahrungen des Sachverständigen überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 29 % unterhalb (Faktor 0,71)** 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)

Vgl. Erläuterungen des Ertragswertverfahrens.



#### 7.4.2.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

<b>Gebäudebezeichnung</b>		<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.398,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	300,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b> (Hauseingangstreppe)	+	1.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	420.900,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 03.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	763.091,70 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	763.091,70 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre
• prozentual		32,86 %
• Faktor	x	0,6714
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	512.339,77 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b> (Zeitwert Nebengebäude)	+	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>512.339,77 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>512.339,77 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>20.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>532.339,77 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>32.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>564.639,77 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,71</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>400.894,24 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>115.000,00 €</b>
<b>Sachwert für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“</b>	=	<b>285.894,24 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>286.000,00 €</b>



#### 7.4.3 Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 25“

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieser Verkehrswertermittlung enthält die Begründung für die Wahl der in dieser Wertermittlung 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

##### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 293.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit **rd. 286.000,00 €** ermittelt.

##### Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich in erster Linie um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 2,00 (c) und dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse, in Abhängigkeit von der Qualität der zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten, wird beiden Verfahren das Gewicht 1,00 (b und d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	2,0 (c) × 1,0 (d)	= <b>2,0</b>
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,0 (a) × 1,0 (b)	= <b>1,0</b> und

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

$[293.000,00 € \times 2,0 + 286.000,00 € \times 1,0] \div 3,0 =$  **rd. 291.000,00 €**.

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird mit rd. 291.000,00 € ermittelt und als plausibel angesehen. Er bedarf daher keiner weiteren Anpassungen.**

**Der Verkehrswert des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 25“ wird  
zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 291.000,00 € geschätzt.**





## 7.5 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“

### 7.5.1 Vergleichswertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“

Zur Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Nebengebäude, Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) (z.B. Freilegungskosten und Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

#### 7.5.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

##### Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück sind **keine Nebengebäude** vorhanden.

**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. Am Bewertungsstichtag wurden **keine Außenanlagen festgestellt die Eigentumsbestandteil des Bewertungsteilgrundstücks sind.**

##### Marktanpassung

Da der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks bereits aus Marktanalysen abgeleitet wurde, es sich folglich bereits um Daten des Immobilienmarktes handelt, kann auf weitere **Marktzu- oder Abschläge verzichtet** werden.

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Diesbezügliche, **wertrelevante Merkmale wurden nicht festgestellt.**

##### Pachtrechte

Das Bewertungsteilgrundstück **weder vermietet noch verpachtet.**

##### Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück unmittelbar nutzbar. Es ist **nicht mit außerordentlichen, den Verkehrswert wertbeeinflussenden Wartezeiten** zu rechnen.

#### 7.5.1.2 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsteilgrundstück „Flurstück 65“

Bodenwert		104,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	104,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	104,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>rd. 100,00 €</u>

**Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Bewertungsteilgrundstücks „Flurstück 65“  
wird zum Bewertungsstichtag 03.04.2024 auf rd. 100,00 € geschätzt.**



## 7.6 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

### 7.6.1 Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

#### 7.6.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

##### Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück sind **keine Nebengebäude** vorhanden.

##### Außenanlagen

Am Bewertungsstichtag wurden **keine wertrelevanten Außenanlagen festgestellt**.

##### Marktanpassung

Auf **Marktzu- oder Abschläge** kann **verzichtet** werden.

##### Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

Diesbezügliche, **wertrelevante Merkmale** wurden **nicht festgestellt**.

##### Pachtrechte

Das Bewertungsteilgrundstück **weder vermietet noch verpachtet**.

##### Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück unmittelbar nutzbar. Es ist **nicht mit außerordentlichen, den Verkehrswert wertbeeinflussenden Wartezeiten** zu rechnen.

#### 7.6.1.2 Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Bodenwert		145,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	145,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	145,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>rd. 150,00 €</u>

**Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch  
wird zum Bewertungsstichtag 03.04.2024 auf rd. 150,00 € geschätzt.**



## 8 Zusätzliche Angaben und Schätzung der Verkehrswerte

### 8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Von den 4 Wohnungen des Bewertungsteilgrundstücks (Flurstück 25) sind am Stichtag zwei Wohnungen vermietet, eine Wohnung ist eigengenutzt und eine Wohnung steht leer.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Mehrfamilienhaus macht von außen einen standfesten und überwiegend ansprechenden Eindruck. Bis auf die Hauseingangstür, die stichtagsnah einen Pflegeanstrich benötigt, wurden keine gravierenden Unterhaltungsbesonderheiten an der äußeren Hülle festgestellt. Das Gebäudeinnere macht einen differenzierten Eindruck. Während die Wohnungen im 2. OG und die Wohnung im EG-links einen überwiegend gut nutzbaren Zustand aufweisen, sind die Wohnungen im 1. OG und im EG- rechts mehr oder weniger renovierungsbedürftig. Insbesondere die Fußbodenbeläge zeigen hier z.T. deutliche Abnutzungsspuren und Beschädigungen. An einigen Fenstern wurden kleinere schimmelartige Beläge festgestellt. Auch das Treppenhaus sollte malermäßig renoviert werden. Die Heizungen wurden lt. Auskunft der Miteigentümerin /U7/ 1994 letztmalig erneuert. Nach § 72 GEG /L8/ sind Heizungen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beheizt werden, nach 30 Jahren zu ersetzen. Die neuen Heizkessel dürfen dann nur noch bis zum Jahr 2044 mit fossilen Brennstoffen beheizt werden. Das bedeutet, dass die Heizungen im Gebäude, obwohl offensichtlich noch funktionsfähig durch GEG-konforme Heizsysteme ersetzt werden sollten. Im 2. OG wurde der Wohnungseingang in das Treppenhaus erweitert. Dadurch ist der Ausgang zum Dachgeschoss nur noch bedingt möglich. Dieser Ausbau sollte schon aus brandschutztechnischen Gründen zurückgebaut werden. Der Keller wirkte am Tag der Ortsbesichtigung etwas feucht. Es wurden jedoch keine Spuren von Undichtigkeiten der äußeren Hülle angenommen. Es wird vermutet, dass es sich um Kondensationsfeuchte handelt. Es wird empfohlen den Keller insgesamt zu sanieren und ein geeignetes Lüftungsmanagement zu installieren. Dabei sollte auch die noch nicht erfolgte Modernisierung der Elektroinstallation des Kellers durchgeführt werden. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude trotz des insgesamt guten Zustands <b>ein wesentlicher Unterhaltungstau<sup>1</sup></b> zu attestieren. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden <b>keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm</b> festgestellt. Die Feuchtigkeit des Kellers begünstigt jedoch die Entstehung von Hausschwamm, weshalb entsprechende Maßnahmen dringend angeraten sind. 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 Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <b>keine Baulasten</b> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

<sup>1</sup> Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



h.	<p><u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u></p> <p>Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</p>
i.	<p><u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u></p> <p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>
j.	<p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist zweiseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt keine derartigen Überbauungen erkennen und erlaubt den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse.</p>





## 8.2 Zusammenstellung der Verkehrswerte

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 25 (Bebauter Bereich)	Mehrfamilienhaus	291.000,00 €
Flurstück 65 (Unbeauter Bereich)	Gehweg an der Lüderitzer Straße	100,00 €
<b>Summe</b>		<b>291.100,00 €</b>

Der vorläufige Verkehrswert wird auf **291.100,00 €** geschätzt. Gemäß den allgemeinen Rundungsregeln der Wertermittlung ist der Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch mit rd. 290.000,00 € zu schätzen.

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wurde auf rd. 150,00 € geschätzt.

**Die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)  
zweier benachbarter Grundstücke,  
eines bebaut mit einem 4 WE-Mehrfamilienhaus, das andere unbebaut  
in 39576 Hansestadt Stendal, Lüderitzer Straße 63,  
werden zum Stichtag 03.04.2024  
geschätzt mit**

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
<b>Blatt 19066, lfd. Nr. 1</b>	Flurstück 25 – 4 WE-Mehrfamilienhaus Flurstück 65 – öffentlicher Gehweg, Verkehrsfläche	<b>291.000,00 €</b>
<b>Blatt 19066, lfd. Nr. 2</b>	Flurstück 29/1 – Hinterland, Gartenland	<b>150,00 €</b>
<b>Summe</b>		<b>291.150,00 € rd. 291.000,00 €</b>

**Der Gesamtverkehrswert dieser Grundstücke wird zum Stichtag  
03.04.2024 geschätzt mit**

**rd. 291.000,00 €**

(in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend Euro)

### **Hinweis:**

**Auf die Ausführungen unter 3.1 „Besonderheiten dieser Wertermittlung“ auf Seite 3 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.**

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



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

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

Magdeburg, den 25. April 2024

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



## 9 Verzeichnis der Anlagen

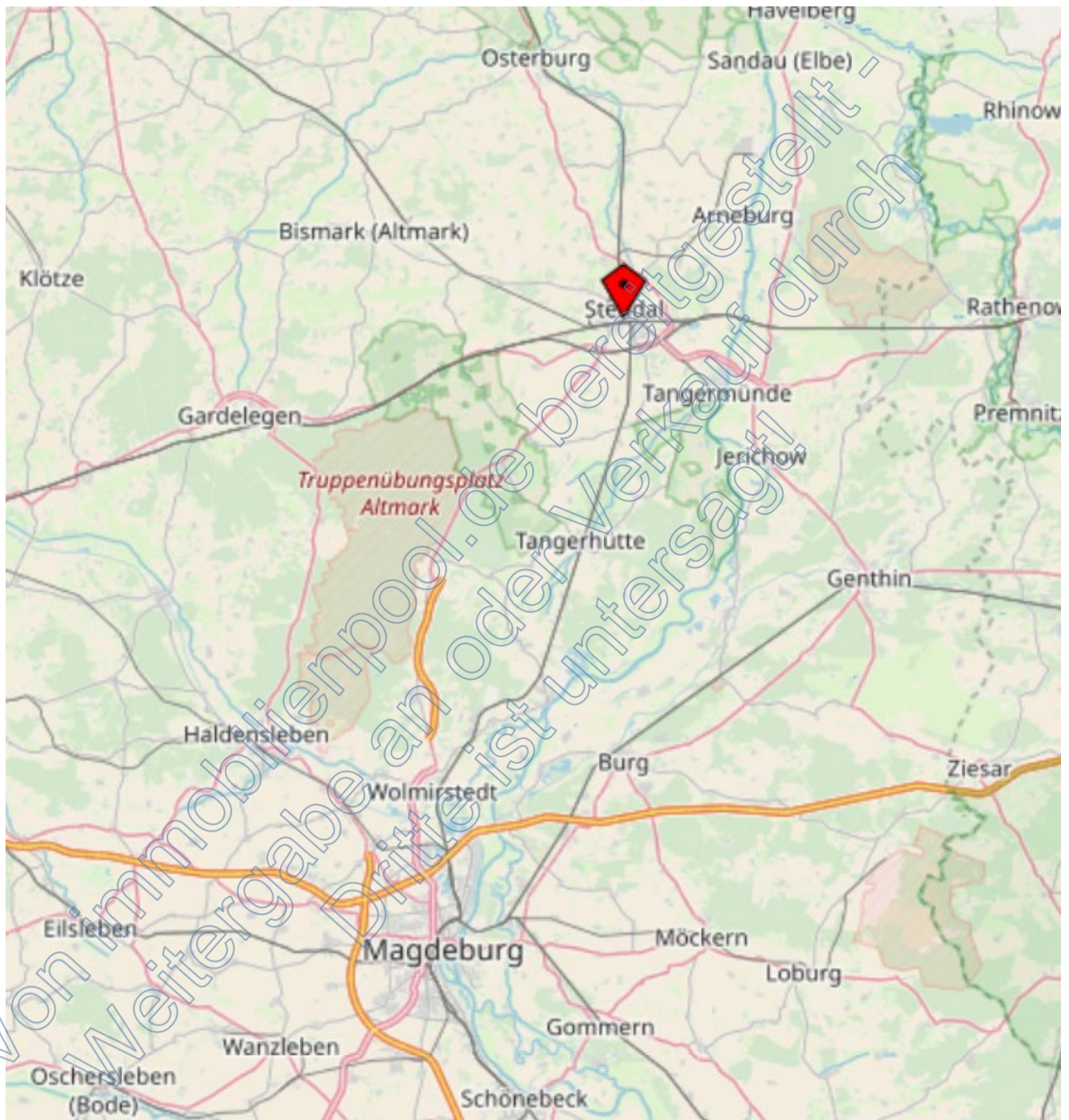
- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Fotodokumentation

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





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

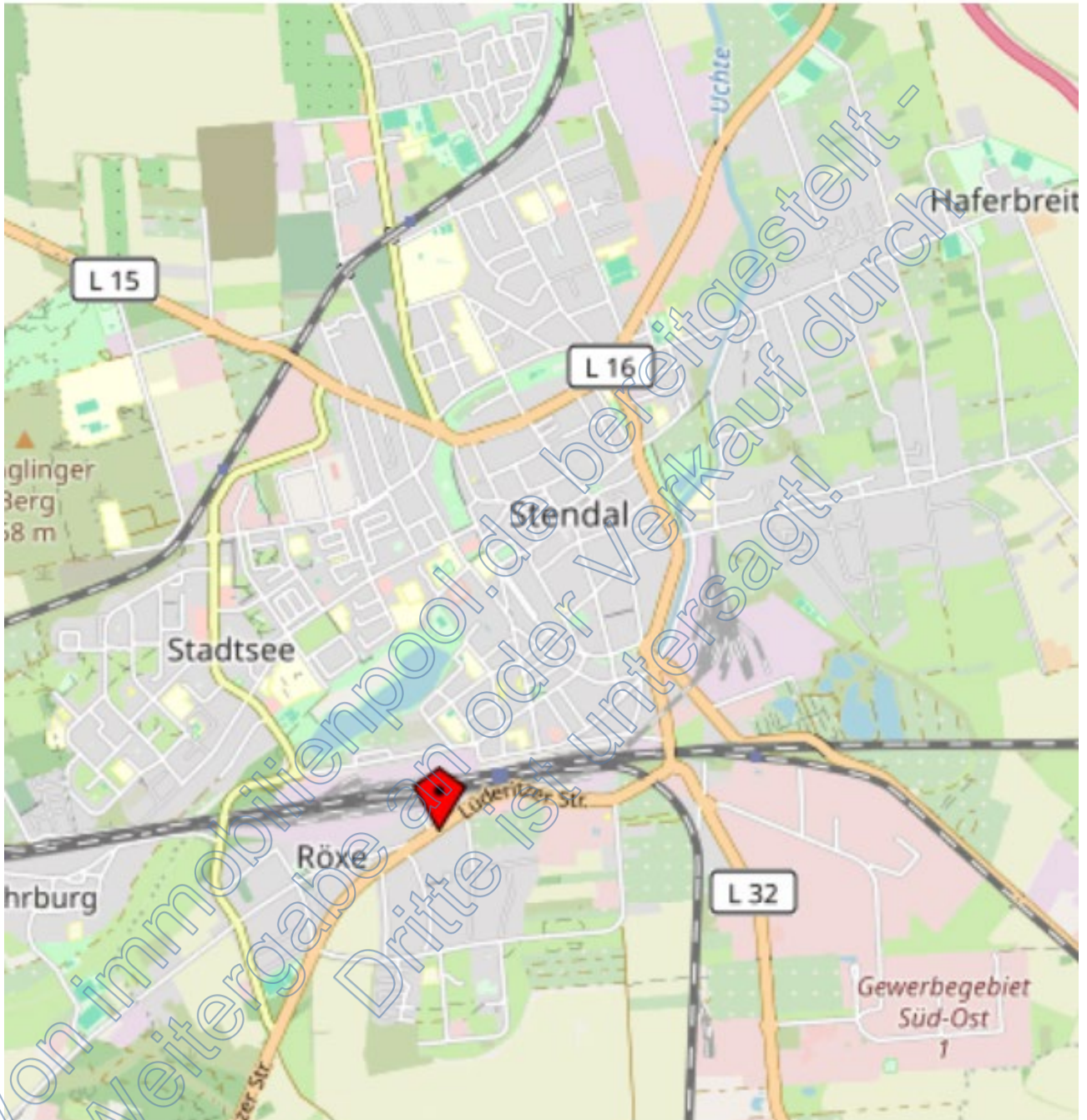


Quelle:            OpenStreetMap





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



Quelle: OpenStreetMap





Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



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

**Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt  
Darstellung 1:1000  
LK mit Orthophoto  
Erstellt am 20.03.2024  
Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 25 u.a.  
Flur: 73  
Gemarkung: Stendal

Gemeinde: Stendal, Hansestadt  
Kreis: Stendal



5830643  
LVerGeo 891a  
Stand 08/12  
80059 23

Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-11201-2024

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

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





**Anlage 4: Fotodokumentation**

*(Für eine Veröffentlichung von Innenaufnahmen lag für die Wohnungen im EG-links und im 2. OG keine Genehmigung vor.)*

1



Straßenansicht

2



Seitenansicht

3



Rechter Giebel

4



Seitenansicht

5



Hauseingang

6



Rückansicht





Altes Gartenhäuschen an der südlichen Grenze

7



Blick über den Außenbereich nach Süden

8



Fahrradunterstand

9



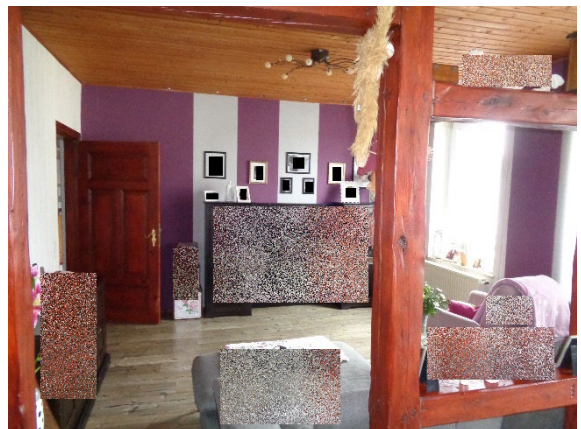
Geschosstreppe

10



Wohnzimmer in der Wohnung im 2. OG

11



Wohnzimmer in der Wohnung im 2. OG

12





Bad in der Wohnung im 2. OG

13



Küche in der Wohnung im 2. OG

14



Heizung in der Küche in der Wohnung  
im 2. OG

15



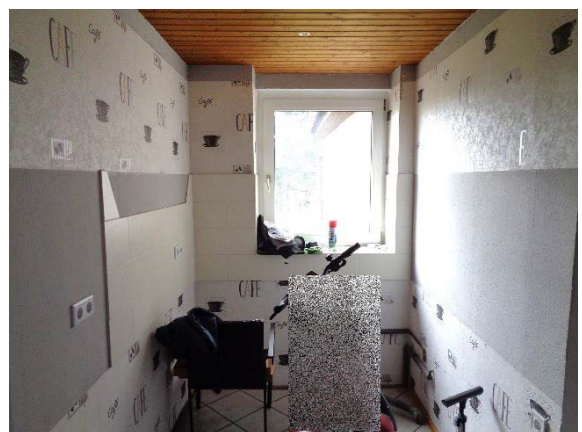
Gästezimmer in der Wohnung im 2. OG

16



Schlafzimmer in der Wohnung im 2. OG

17



Küche in der EG-Wohnung rechts

18





19

Bad in der EG-Wohnung rechts



20

Bad in der EG-Wohnung rechts



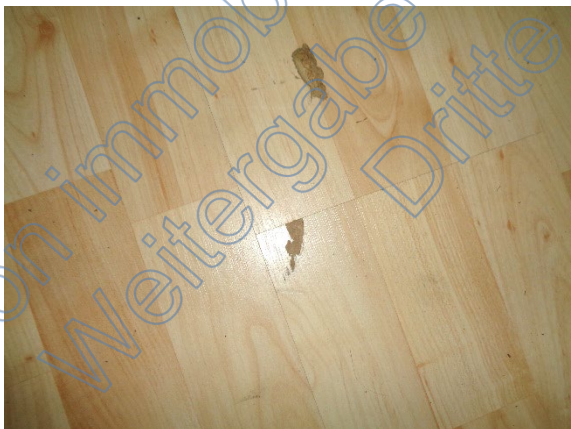
21

Wohnraum in der EG-Wohnung rechts



22

Wohnraum in der EG-Wohnung rechts



23

Exemplarisch: Abnutzung am Laminat



24

Heizung in der EG-Wohnung rechts





25

Renovierungsbedürftiges Treppenhaus



26

Renovierungsbedürftiges Treppenhaus



27

Renovierungsbedürftiges Treppenhaus



28

Stark beengter Aufgang zum Dachgeschoss  
durch herausgebautem Wohnungseingang  
im 2. OG



29

Dachgeschoss



30

Dachgeschoss





31

Hofausgang im Treppenhaus



32

Kellerraum



33

Kellerraum



34

Kellerraum



35

Umgebung links



36

Umgebung rechts