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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Falk Zimmermann
SACHVERSTÄNDIGER

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

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

Auftragnehmer:	**Sachverständigenbüro Falk Zimmermann** **Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)** **Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de**
Bewertungsobjekt:	**39517 Tangerhütte** **OT Mahlpfuhl** **Uchtdorfer Straße 9**
Geschäftszeichen:	**7 K 55/23**
Aktenzeichen:	**2024-0324**

signiert von: Falk Zimmermann
am: 14.11.2024
mit: digiSeal® by secrypt

Ausführender Gutachter: **Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann**

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Ergebnisübersicht**	**2**
2	**Allgemeine Angaben**	**3**
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
3.1	Großräumige Lage	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	6
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Gewerbehalle	9
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.3.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	9
4.4	Nebengebäude	10
4.5	Außenanlagen	10
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung	12
5.4	Sachwertermittlung	14
5.4.1	Sachwertberechnung	14
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
5.5	Ertragswertermittlung	19
5.5.1	Ertragswertberechnung	19
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
5.6	Ableitung des Verkehrswertes	21
6	**Verzeichnisse, Urheberschutz**	**23**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	24
6.4	Verzeichnis der Anlagen	24
6.5	Urheberschutz	24
7	**Anlagen**	**Anlage Seite 1**

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

1 Ergebnisübersicht

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 39517 Tangerhütte OT Mahlpfuhl, Uchtdorfer Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	*3775*	*1*	*Mahlpfuhl*	*2*	*123/1*	*2.515 m²*

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum: 12. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 17. September 2024

Besonderheiten: Die Wohnung im Obergeschoss befindet sich nach einer begonnenen Sanierung teilweise im Rohbauzustand. Insoweit wird ein Wertabschlag für die Fertigstellung vorgenommen (vgl. S. 17).

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

Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

264.000 €

(In Worten: zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF
Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal Auftrag vom 12. August 2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Gewerbehalle und Nebengebäude
Objektadresse:	Uchtdorfer Straße 9 in 39517 Tangerhütte OT Mahlpfuhl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tangerhütte, Blatt 3775, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlpfuhl, Flur 2, Flurstück 123/1 (2.515 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 06.08.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.09.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 28.08.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsgegner sowie der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Die Antragsgegner erteilten Auskünfte zum Bewertungsobjekt und stellten Objektunterlagen zur Verfügung. Die vorliegenden Grundrisse wurden durch ein örtliches Handlaseraufmaß überprüft. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Tangerhütte (10.516 Einwohner – Stand 31.12.2023); Ortsteil Mahlpfuhl (146 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgrößere Städte: Tangermünde (ca. 22 km), Stendal (ca. 28 km) Landeshauptstadt: Magdeburg (ca. 48 km) Bundesstraßen: B 189 (ca. 14 km) Autobahnzufahrt: A14 Tangerhütte (ca. 14 km) Bahnhof: Tangerhütte (ca. 3 km) Flughafen: Berlin Brandenburg (ca. 159 km)
Demografische Struktur	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -2,0 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Dorflage; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Tangerhütte beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ab ca. 1,5 km Entfernung; Schulen und Ärzte in Tangerhütte oder den nächstgrößeren Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 50 m; mittlere Tiefe: ca. 50 m; rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; seitliche Grünstreifen und Straßenraumbeleuchtung

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tangerhütte, Blatt 3775 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 08.08.2024
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt nach Angabe der Stadt Tangerhütte im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

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

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte 63/116/1029/95 vom 15.08.1995 zum Neubau einer Satteldachhalle für gewerbliche Zwecke als Lagerhalle, Auszüge aus der Bauakte 63/116/1021/95 vom 11.08.1995 zur Umnutzung einer Schule zum Wohn- und Geschäftshaus sowie Auszüge aus der Bauakte 63/116/1583/96 vom 10.12.1996 zum Stallanbau und Überdachung übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und den Baugenehmigungen wurden nicht detailliert geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet. Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Nach Angabe der Stadt Tangerhütte bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie einer Gewerbehalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze. Das Objekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Nutzung als Wohn- und Geschäftsobjekt. Für die Gästewohnung im Kellergeschoss und die beiden Gästewohnungen im Nebengebäude wird keine wirtschaftlich nachhaltige bzw. renditeorientierte Nutzungsmöglichkeit gesehen.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen.

Die Gebäude und 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1936 errichtet als Schule (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1995 – Komplettmodernisierung (gemäß Bauakte) 2022 – Erneuerung des Innenausbaus (OG nur Rohbau)
Flächen:	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 261,03 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 543,78 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: übliche Kellerräume; kleine Gästewohnung o.ä. Erdgeschoss: Treppenhaus; Windfang, Verkauf, Ausstellung, Büro, WC Obergeschoss: Treppenhaus; Flur, WC, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer Dachgeschoss: Treppenhaus; Wohnzimmer, Du/WC, Küche, 2 Zimmer

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

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Keller mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalmdach mit Betondachsteindeckung, Gaube, Dämmung und vorgehängte Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen, zusätzlich 4 Kamine (davon 1 Gaskamin)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	EG mit bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten und Handwaschbecken; OG mit sanierungsbedürftigem WC-Raum und Bad/WC; DG modernisiert mit bodentiefer Dusche, wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Waschtisch nebst Mischarmatur

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

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau, Kelleraußentreppe, Dachaufbau (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	4 Kamine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Obergeschoss; Fertigstellungsdefizite hinsichtlich der Sanierung der beiden Wohnungen; Fassadenverfärbungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es bestehen geringfügiger Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsdefizite in den Wohnungen, wobei die Wohnung im Dachgeschoss nahezu fertiggestellt ist, während sich die Wohnung im Obergeschoss teilweise im Rohbau befindet (vgl. Fotoanlage).

4.3 Gewerbehalle

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossige Gewerbehalle mit flach geneigtem Satteldach
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Flächen:	Die Nutzfläche beträgt etwa 125 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 135 m².
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Trapezblech
Nutzungseinheiten:	Lagerraum teils mit nachträglich errichtetem Zwischenboden aus Holz

4.3.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Punktfundamente
Umfassungswände:	Trapezblech
Hauseingang(sbereich):	Sektionaltor, Stahlblechtür

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

Dach:	versetztes Satteldach mit Lichtband, Trapezblechdeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Bodenbeläge:	Estrichboden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

4.4 Nebengebäude

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude. Das nicht unterkellerte, eineinhalbgeschossige Nebengebäude wurde 1997 erweitert und umgebaut. Es verfügt über Verputz mit Anstrich, Satteldach mit Betondachsteindeckung, Elektroanschluss, Kunststofftüren und -fenster etc. Es sind zwei Gästewohnungen (je 1 Zimmer nebst Dusche/WC), ein Hobbyraum und Holzlager vorhanden. Das Dachgeschoss ist wirtschaftlich kaum sinnvoll nutzbar. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist normal. Für die Gästewohnungen wird keine Nutzungsmöglichkeit im Sinne eines Dauermietverhältnisses oder als Ferienwohnungen gesehen. Aufgrund der Größe und des Zustandes kommt allenfalls eine gelegentliche Nutzung infrage.

Im Bereich der östlichen Gebäudeecke befindet sich ein Carport aus Holzkonstruktion. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist normal.

4.5 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, überdachte Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Gewerbehalle bebaute Grundstück in 39517 Mahlpfuhl, Uchtdorfer Straße 9 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	*3775*	*1*	*Mahlpfuhl*	*2*	*123/1*	*2.515 m²*

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **12,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.515 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**12,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	×	1,04	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	12,48 €/m²	E02
Fläche (m²)	keine Angabe	2.515	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**12,48 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**12,48 €/m²**	
Fläche	×	2.515 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	31.387,20 € **31.400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **31.400,00 €.**

Von Immobilienscout24 bereitgestellt - Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik zugrunde gelegt.

E02

Auf diesen *„an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“* ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor als Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbehalle	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	928,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	623,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	543,78 m²	135,00 m²	95,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	504.627,84 €	47.250,00 €	59.185,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.09.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	928.515,23 €	86.940,00 €	108.900,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	928.515,23 €	86.940,00 €	108.900,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		63,75 %	62,50 %	62,50 %
• Faktor	x	0,3625	0,375	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	336.586,77 €	32.602,50 €	40.837,65 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	346.586,77 €	32.602,50 €	40.837,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**420.026,92 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	**16.801,08 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**436.828,00 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.400,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**468.228,00 €**
Sachwertfaktor	×	**0,65**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**304.348,20 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**40.100,00 €**
Sachwert	=	**264.248,20 €**
	rd.	**264.000,00 €**

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

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **928 €/m² BGF** für das Wohn- und Geschäftshaus. Für die Gewerbehalle und das Nebengebäude ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von **350 €/m²** bzw. **623 €/m² BGF**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt und wird mit rd. **543,78 m²** für das Wohn- und Geschäftshaus, **135,00 m²** für die Gewerbehalle und **95,00 m²** für das Nebengebäude in Ansatz gebracht. Die Berechnung kann der Anlage 7.5 entnommen werden.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamine	10.000,00 €
Summe	**10.000,00 €**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert von **184,0** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor mit **1,00** angesetzt, da dieser auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren**.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	bereits 1995
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	bereits 1995
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5	teilweise
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	bereits 1995
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	bereits 1995
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,5	teilweise
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5	teilweise
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,5	teilweise
Summe		5,0	2,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1936 = 88 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 88 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **29 Jahren**.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gewerbehalle und das Nebengebäude

Für die Gewerbehalle würde sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 11 Jahren ergeben. Aufgrund des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes wird die Restnutzungsdauer auf **15 Jahre** geschätzt. Für das Nebengebäude wird in freier sachverständiger Würdigung ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **63,75 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,3625** für das Wohn- und Geschäftshaus. Für die Gewerbehalle und das Nebengebäude ergibt sich eine Minderung von **62,50 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,3750**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hoftore und -türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. **4 %** berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (420.026,92 €)	16.801,08 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell jedoch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine abweichende Objektart, so dass die Ableitungen im Grundstücksmarktbericht lediglich zur groben Orientierung herangezogen werden können. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die Dorflage bzw. die Lage des konkreten Bewertungsobjektes als Wohn- und Geschäftshaus in einer Dorflage wertmindernd auswirkt. Unter Berücksichtigung dieser Werteinflüsse wird der Sachwertfaktor auf **0,65** geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

In der Wohnung im Obergeschoss wurde eine Modernisierung begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Die Wohnung befindet sich teilweise im Rohbau. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde bereits modernisiert. Hier fehlen lediglich letzte Fertigstellungsarbeiten (z.B. Sockelleisten, Übergänge etc.). Berücksichtigt werden Modernisierungen an den erforderlichen Gewerken (Innenausbau, Leitungssysteme, Sanitärinstallationen und Grundrissverbesserung). Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von **344 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Infolge der Modernisierung der OG-Wohnung sowie Wertabschlägen für den Mietausfall während der Modernisierungsphase (6 Monate) und der Beseitigung der Fertigstellungsdefizite in der DG-Wohnung ergibt sich ein Abschlag in Höhe von rd. **40.100 €**. Die Ableitung der Wertminderung wird nachfolgend dargestellt.

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

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohn- und Geschäftshaus

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		344,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	97,71 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	33.612,24 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	33.612,24 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	33.612,24 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä.	–	3.500,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Fertigstellung der DG-Wohnung)	–	3.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–40.112,24 €
	rd.	**–40.100,00 €**

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage		Fläche (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts-	Büro	EG	89,14	6,00	534,84	6.418,08
haus	Wohnung	OG	97,71	6,00	586,26	7.035,12
	Wohnung	DG	74,18	6,00	445,08	5.340,96
Gewerbehalle	Lager		125,00	3,00	375,00	4.500,00
Nebengebäude	diverses		-	-	50,00	600,00
	Stellplätze		-	-	50,00	600,00
Summe			386,03		2.041,18	24.494,16

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht vorhanden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)		**24.494,16 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.062,49 €**
jährlicher Reinertrag	=	**18.431,67 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,50 %** von **31.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.413,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**17.018,67 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **29** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,022**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**272.673,13 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**31.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**304.073,13 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**304.073,13 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**40.100,00 €**
Ertragswert	=	**263.973,13 €**
	rd.	**264.000,00 €**

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

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisse und des örtlichen Handlaseraufmaßes ermittelt. Die Nutzfläche der Gewerbehalle wurde anhand der BGF und eines objekttypischen Umrechnungskoeffizienten überschlägig abgeleitet. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich die anrechenbare Wohn- und Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses mit rd. **261,03 m²**. Für die Gewerbehalle ergibt sich eine Nutzfläche von etwa **125,00 m²**.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt einen Mietansatz von **6,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses bzw. **3,00 €/m²** Nutzfläche der Gewerbehalle. Das Nebengebäude und die Stallplätze werden mit jeweils **50,00 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	363,54 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen	171,89 m² × 13,80 €/m²	2.372,08 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten	89,14 m² × 13,80 €/m²	1.230,13 €
		125,00 m² × 4,10 €/m²	512,50 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		247,52 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		484,72 €
Summe			6.062,49 €

Der Bewirtschaftungskostenansatz entspricht rd. 25 % des jährlichen Rohertrages.

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

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Lediglich für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % und Lage innerhalb der Mittelzentren stehen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung. Hierbei wurde für Stendal ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und für Salzwedel von 3,5 % abgeleitet. Aufgrund der Dorflage und des höheren Gewerbeanteils wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,5 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine eingeschossige Gewerbehalle mit flach geneigtem Satteldach und Nebengebäude. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1936 als Schule errichtet und 1995 umgenutzt und modernisiert. Es stehen rd. 261 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde saniert. Für die Wohnung im Obergeschoss wurde eine Sanierung begonnen (teilweise Rohbau). Die Gewerbehalle wurde 1995 errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von rd. 125 m². Im rückwärtigen Nebengebäude sind ein Hobbyraum und zwei kleine Gästewohnungen vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist dörflich gelegen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte sind in Tangerhütte ab rd. 1,5 km Entfernung vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

a. Mieter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
b. Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb mehr geführt.
c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
g. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
h. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
j. Nach Angabe zum Ortstermin besteht eine aktive grundstücksbezogene Versicherung. Dennoch wird einem potenziellen Ersteher empfohlen, vor Abgabe der Gebote, sicherheitshalber selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **264.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt ebenfalls rd. **264.000,00 €**. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert bestätigt den Sachwert.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Gewerbehalle und Nebengebäude bebaute Grundstück in 39517 Mahlpfuhl, Uchtdorfer Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	*3775*	*1*	*Mahlpfuhl*	*2*	*123/1*	*2.515 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

264.000 €

(In Worten: zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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.

Halle (Saale), den 14. November 2024

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

_____

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

6 Verzeichnisse, Urheberschutz

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in aktueller Fassung

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in aktueller Fassung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), in aktueller Fassung

EnEV:
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in aktueller Fassung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, in aktueller Fassung

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in aktueller Fassung

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in aktueller Fassung

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die 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), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

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

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

[U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Mahlpfuhl

[U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15. August 2024

[U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 8. August 2024

[U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 19. August 2024

[U5] Liegenschaftskarte vom 12. August 2024

[U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 12. August 2024

[U7] on-geo-Daten vom 12. August 2024

[U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 29. August 2024

[U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 19. August 2024

[U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 26. August 2024

[U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 20. August 2024

[U12] Auskunft des Bauordnungsamtes vom 15. August 2024

[U13] Bauunterlagen des Landkreises Stendal

[U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

6.4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan

Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

Anlage 7.4: Grundrisse (unmaßstäblich)

Anlage 7.5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung sowie Berechnung der BGF

Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Anlage 7.7: Fotoübersichtsplan

Anlage 7.8: Fotodokumentation

6.5 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

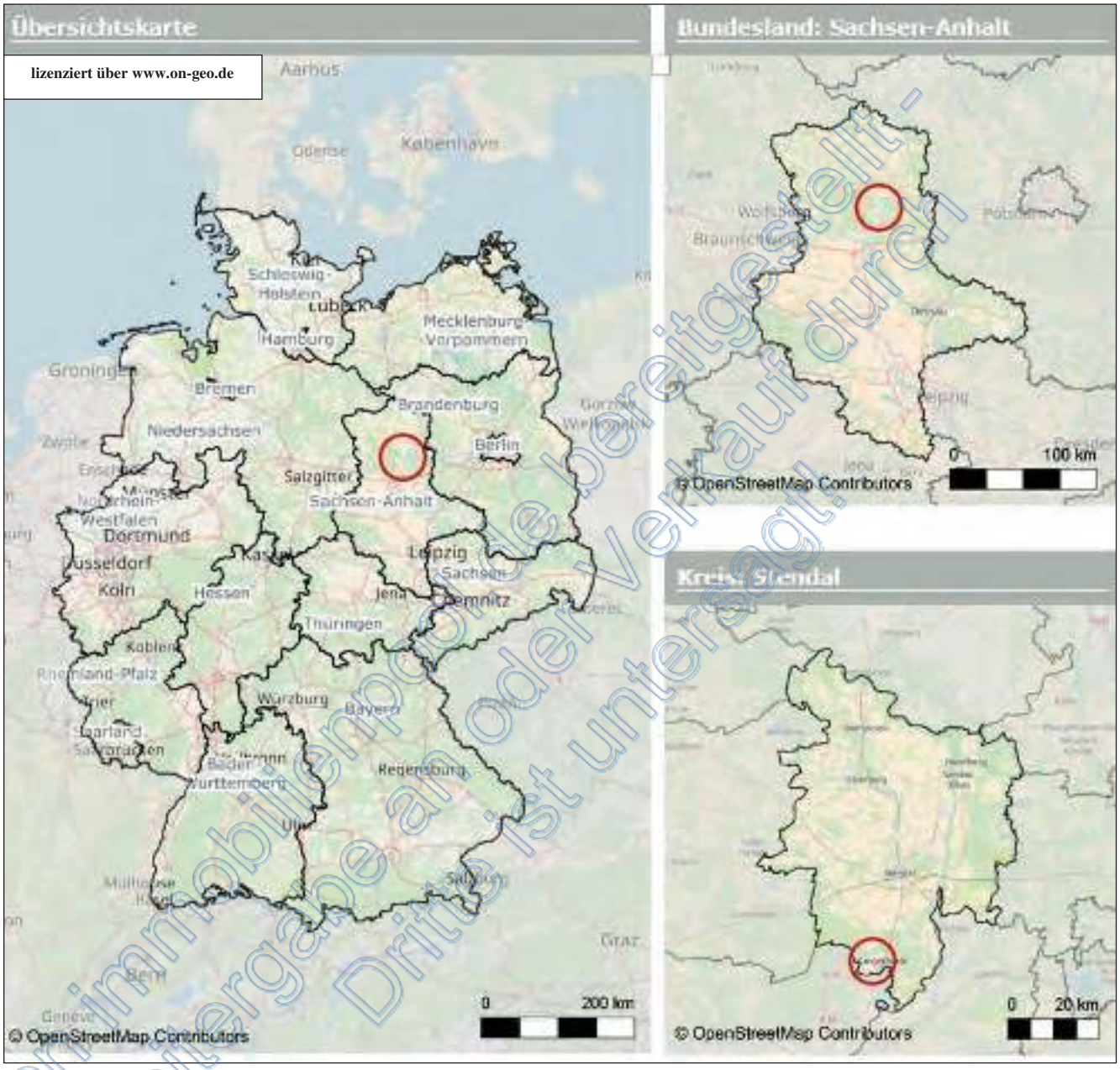
Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

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

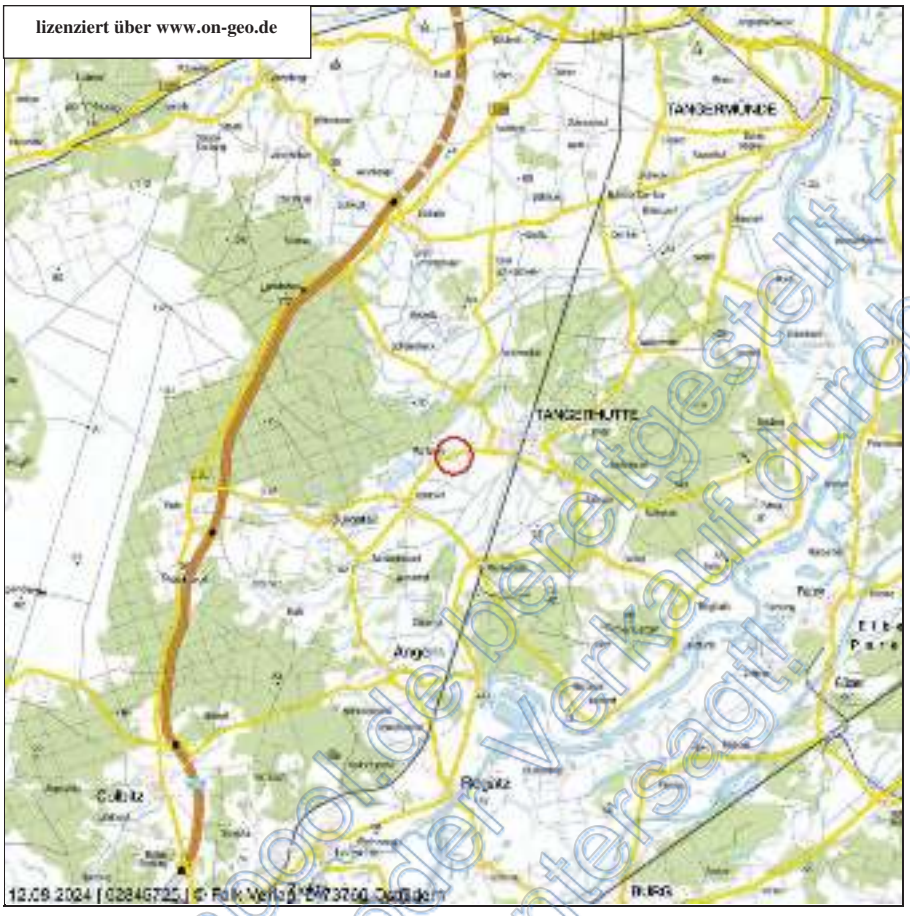
7 Anlagen

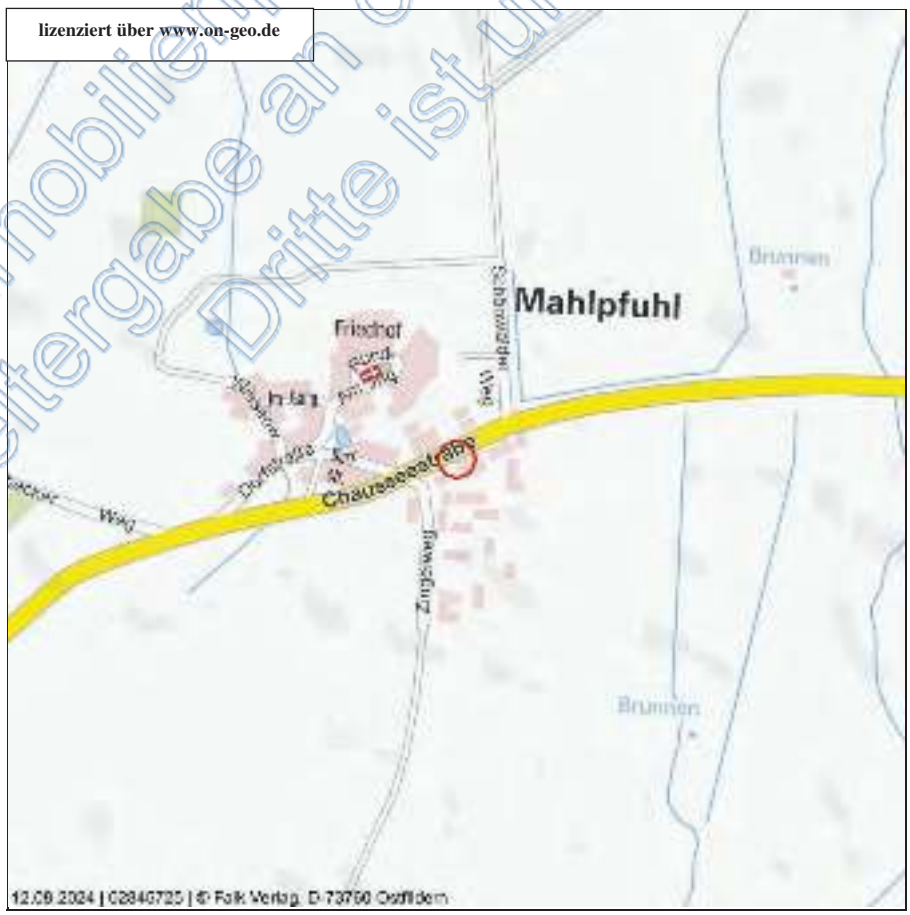
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

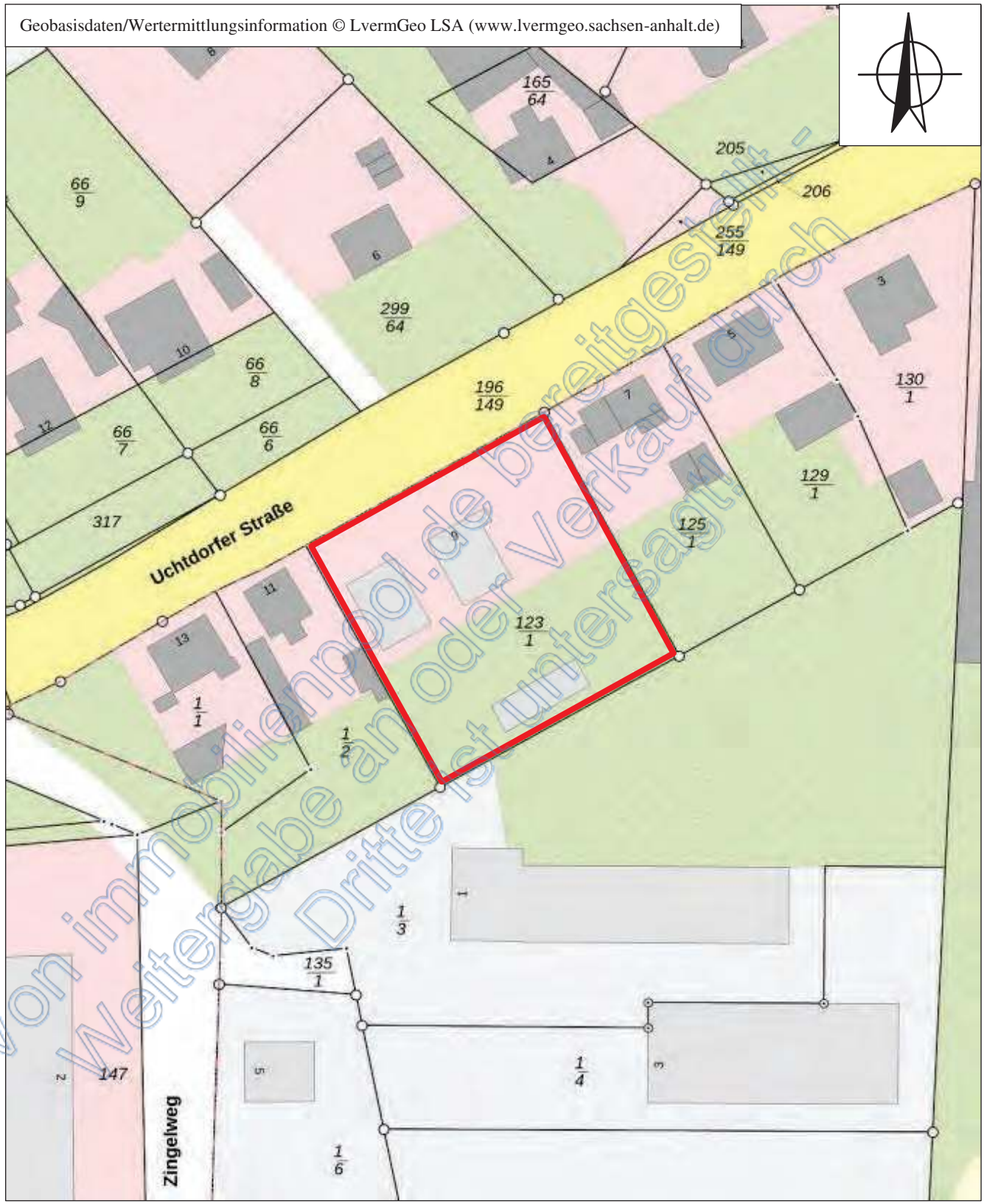
7.2 Straßenkarte / Stadtplan





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

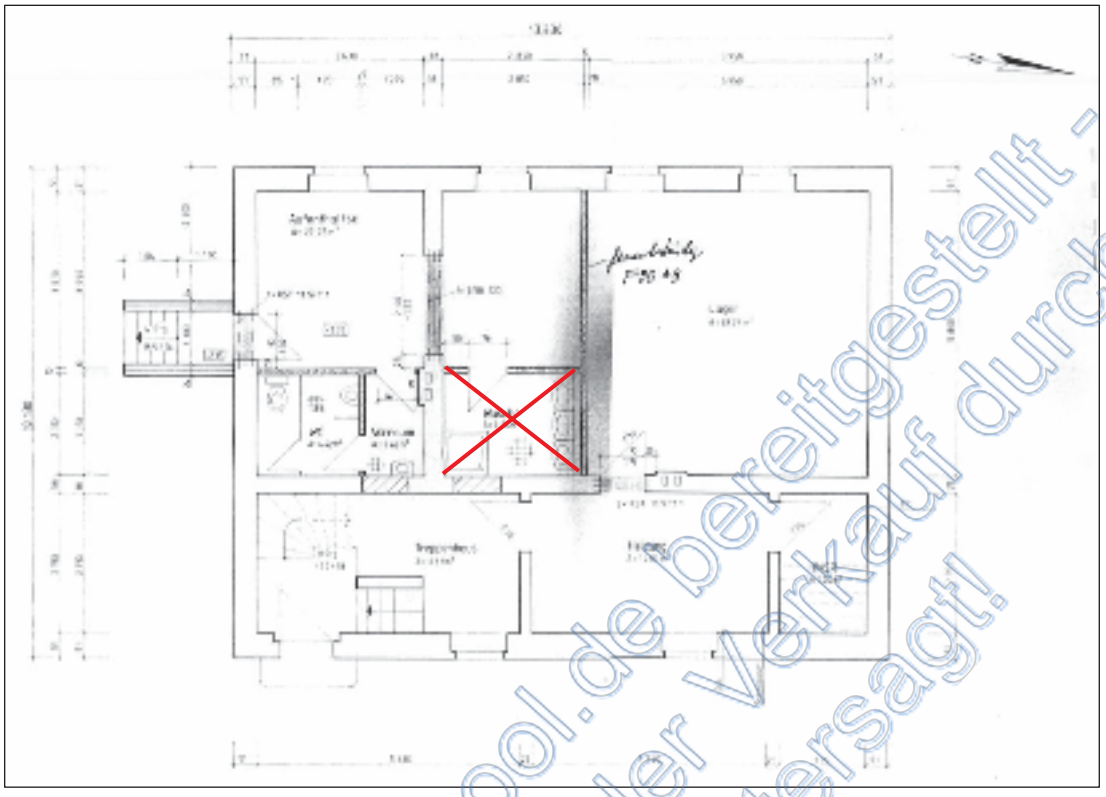
7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



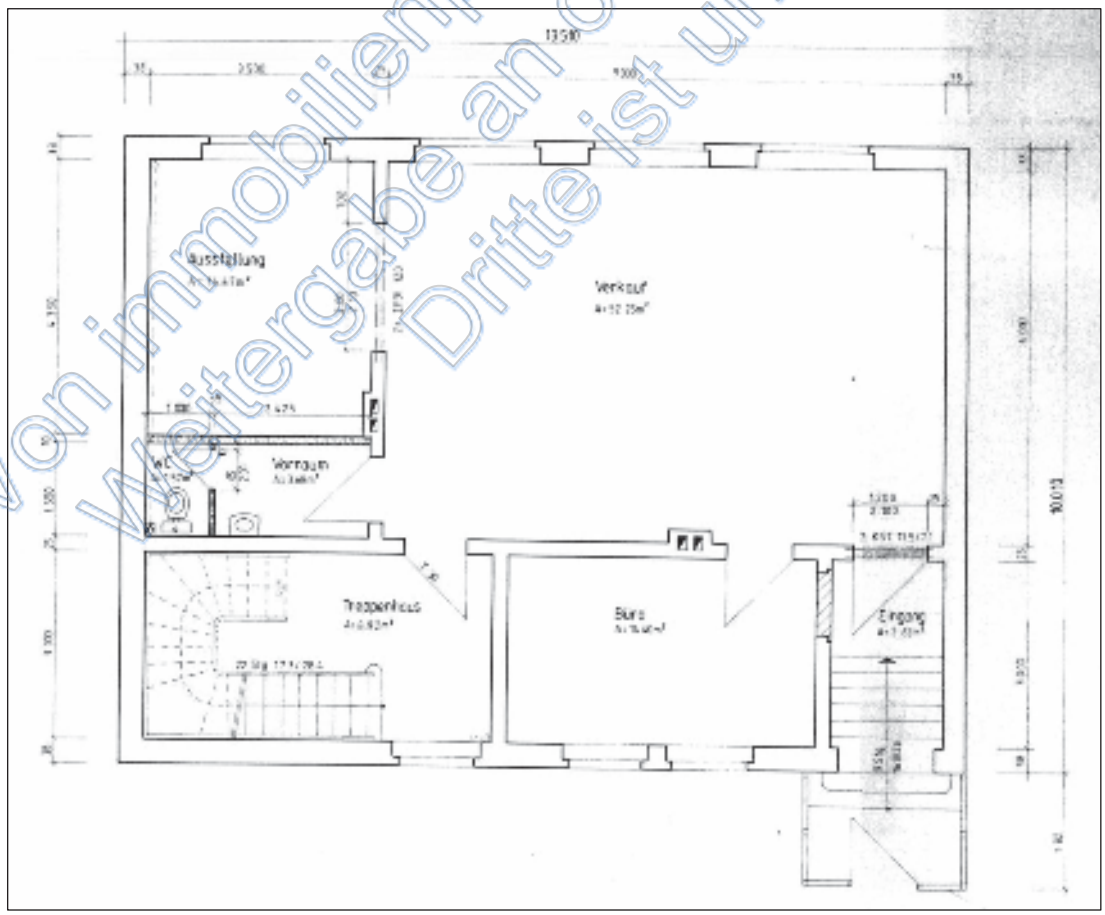
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.4 Grundrisse (unmaßstäblich)

Grundriss Kellergeschoss:

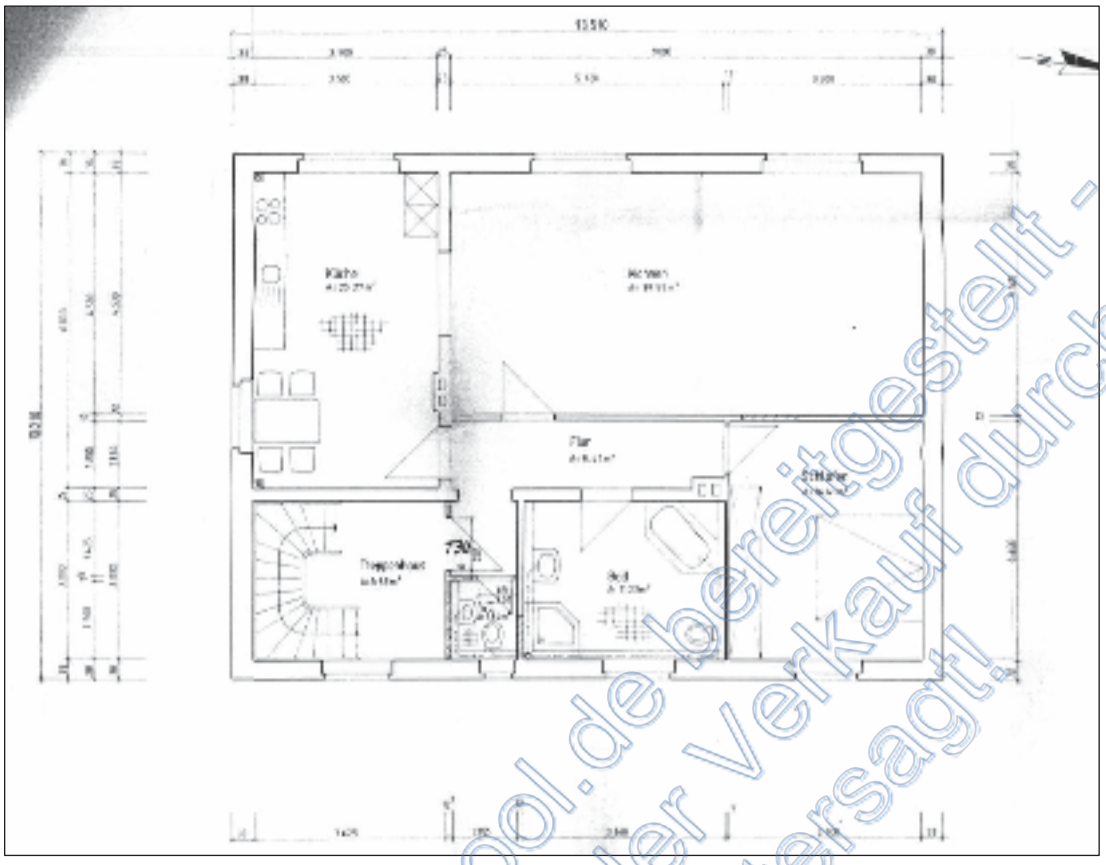


Grundriss Erdgeschoss:

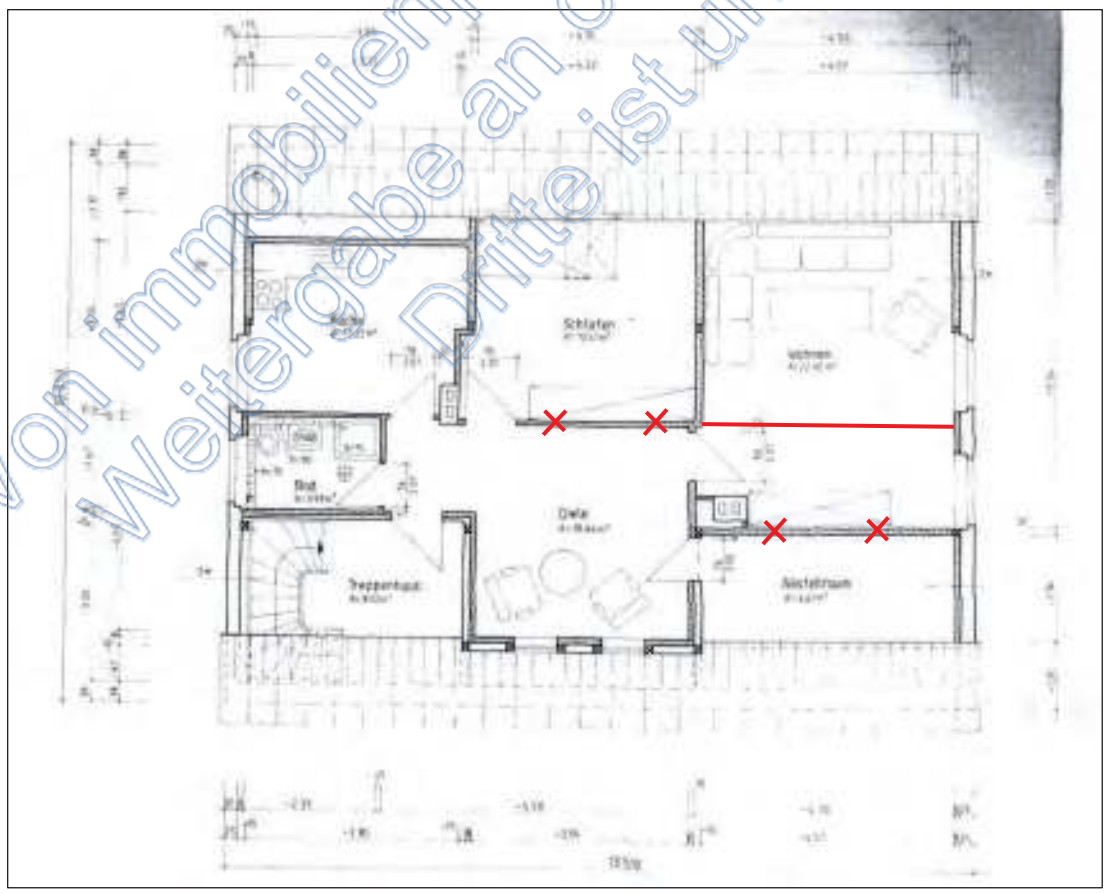


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Obergeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



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

7.5 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung sowie Berechnung der BGF

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit Wohn- und Geschäftshaus	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Erdgeschoss:				89,14 m²
Windfang	2,62	1,00	2,62	
Verkauf	52,25	1,00	52,25	
Ausstellung	14,67	1,00	14,67	
Büro	14,40	1,00	14,40	
WC-Raum	5,20	1,00	5,20	
Obergeschoss:				97,71 m²
Flur	8,41	1,00	8,41	
WC-Raum	1,84	1,00	1,84	
Bad/WC	11,23	1,00	11,23	
Küche	20,27	1,00	20,27	
Wohnzimmer	39,55	1,00	39,55	
Schlafzimmer	16,41	1,00	16,41	
Dachgeschoss:				74,18 m²
Flur	2,56	1,00	2,56	
Wohnzimmer	30,59	1,00	30,59	
Du/WC	3,66	1,00	3,66	
Küche	10,61	1,00	10,61	
Zimmer	13,32	1,00	13,32	
Zimmer	13,44	1,00	13,44	
Wohn-/Nutzeinheit insg.:				**261,03 m²**

Anmerkung: Die Wohnflächenberechnung für das Dachgeschoss erfolgte aufgrund von Grundrissänderungen und der notwendigen Beachtung von Dachschrägen auf Basis des durchgeführten Handlaseraufmaßes.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche** (**BGF**) ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	BGF (m²)
a	KG	13,63	10,13	1	138,07
a	EG-DG	13,51	10,01	3	405,71
Summe Wohn- und Geschäftshaus					**543,78**
a	EG	13,50	10,00	1	135,00
Summe Gewerbehalle					**135,00**
a	EG	17,58	5,40	1	95,00
Summe Nebengebäude					**95,00**

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

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	70,0 %	18,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität

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

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	11,5	81,08
3	860,00	70,0	602,00
4	1.085,00	18,5	200,73
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 883,81 gewogener Standard = 3,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		883,81 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Einspänner	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	928,00 €/m² BGF
	rd.	928,00 €/m² BGF

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Gewerbehalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Konstruktion	20,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	8,0 %			1,0		
Fußböden	7,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	5,0 %			1,0		
Heizung	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gewerbehalle

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Nebengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Konstruktion	20,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	8,0 %			1,0		
Fußböden	7,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	5,0 %			1,0		
Heizung	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	890,00	100,0	890,00
4	1.095,00	0,0	0,00
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 890,00 gewogener Standard = 3,0			

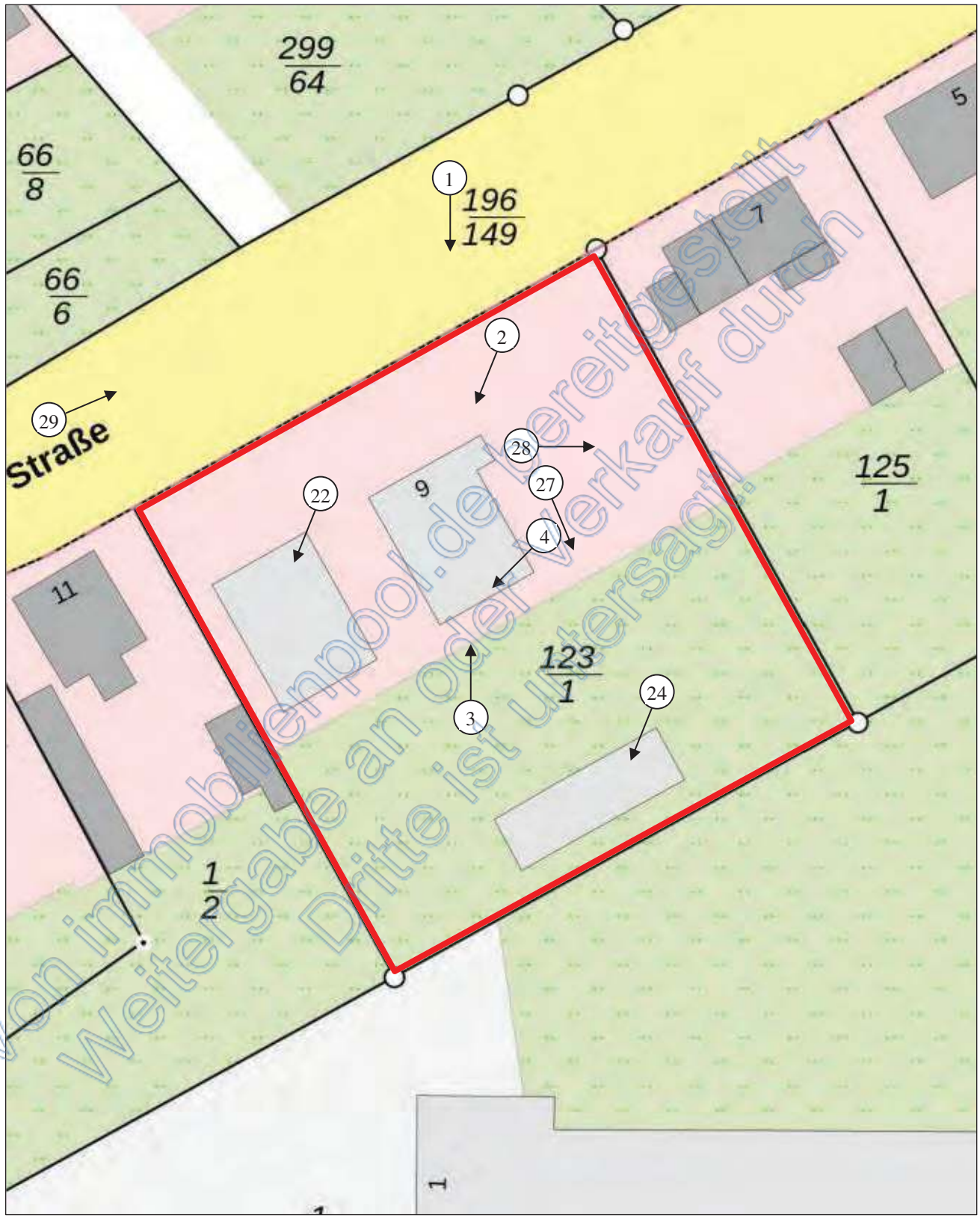
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		890,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Standardstufe teils unter 3,0	×	0,700
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	623,00 €/m² BGF
	rd.	623,00 €/m² BGF

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

7.7 Fotoübersichtsplan



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

7.8 Fotodokumentation

2

Hauseingangs- und Straßenfront des Wohn- und Geschäftshauses sowie Gewerbehalle im Hintergrund

3

gartenseitige Hausfronten des Wohn- und Geschäftshauses nebst überdachter Terrasse

Vorschau Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergaben oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4

hinterer Hauseingang mit Treppenhaus

5

Treppenhaus

6

Büroeinheit im Erdgeschoss

7

8

Wohnzimmer der Wohnung im Obergeschoss

9

Küche

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

10

Flur

11

WC-Raum

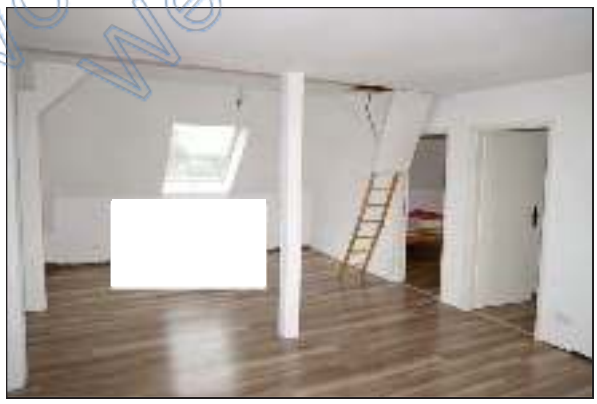
12

Bad/WC

13

Bad/WC

14



Wohnzimmer der Wohnung im Dachgeschoss

15

Schlafzimmer rechts

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

16

Dusche/WC

17

Dusche/WC

18

Küche

19

Blick in den Spitzboden

20

Kellerraum

21

Heizungsanlage

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

22

Gewerbehalle

23

Innenansicht der Gewerbehalle

24

Nebengebäude

Hobbyraum o.ä.

26

27

Carport

28

Stellplätze

29

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt rechts

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