

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Gardelegen
Zwangsversteigerungsabteilung
Bahnhofstraße 29
39638 Gardelegen

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 24.01.2025
AZ: 2025 - 002

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, Am Roseneck 2 (Grundbuchblatt 823, BV Nr. 1) und für das unbebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten (Grundbuchblatt 892, BV Nr. 1).

Aktenzeichen: 31 K 7/24

Gemarkung: Kloster-Neuendorf

Grundbuchblatt 823, BV Nr. 1:
Flur 3, Flurstück 310

Grundbuchblatt 892, BV Nr. 1:
Flur 3, Flurstück 311



Der **Verkehrswert der unbelasteten¹ Grundstücke** wurde zum Stichtag 21.01.2025 ermittelt mit rd.

Grundbuchgrundstück	Bebauung	Verkehrswert rd.
Blatt 823 BV Nr. 1	Einfamilienhaus und Nebengebäude	150.000,00 €
Blatt 892 BV Nr. 1	unbebaut	13.900,00 €
Gesamtverkehrswert rd. (wirtschaftliche Einheit)		156.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

31 K 7/24

Grundbuch-/Katasterangaben, Objektadresse, Bebauung:

Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 823:
Gemarkung Kloster Neuendorf, Flur 3, Flurstück 310 (548 m²);
Am Roseneck 2, 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf; bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäude



Straßenansicht EFH, Flurstück 310

Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 892:
Gemarkung Kloster Neuendorf, Flur 3, Flurstück 311 (533 m²);
rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten, 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf; unbebaut

Grundstückszuschnitt:

Flurstück 310:
Straßenfront ca. 15 m,
mittlere Tiefe ca. 40 m
Flurstück 311:
mittlere Breite ca. 17 m,
mittlere Tiefe ca. 37 m



Außenanlagen, Flurstück 311

Baujahr EFH:

vor 1940 (gem. Angabe Schuldner)

Ausführung:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Raumaufteilung:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Die Wohnfläche wird mit rd. 150 m² geschätzt.

Baumängel/
Bauschäden:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Nutzung:

Das Bewertungsobjekt wird durch die Schuldner eigengenutzt.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kloster Neuendorf, einem Ortsteil der Stadt Gardelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs, etc. beträgt ca. 5 km. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Flurstück 310 rot und Flurstück 311 grün

Grundbuchgrundstück	Bebauung	Verkehrswert rd.
Blatt 823 BV Nr. 1	Einfamilienhaus und Nebengebäude	150.000,00 €
Blatt 892 BV Nr. 1	unbebaut	13.900,00 €
Gesamtverkehrswert rd. (wirtschaftliche Einheit)		156.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Flurstück 310 (GBBl. 823), Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Flurstück 310 (GBBl. 823), Nebengebäude.....	13
3.4	Flurstück 310 (GBBl. 823), Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	14
3.5	Flurstück 311 (GBBl. 892), unbebaut	14
3.5.1	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Wertermittlung GBBl. 823 (Flurstück 310)	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.3	Sachwertermittlung	18
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.2.3.3	Sachwertberechnung	21
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.2.4.3	Ertragswertberechnung.....	25
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
4.2.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.2.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.2.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.2.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.2.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.2.5.5	Verkehrswert GBBl. 823 (Flurstück 310)	26
4.3	Wertermittlung GBBl. 892 (Flurstück 311)	27
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27

4.3.2	Bodenwertermittlung	27
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	28
4.3.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
4.3.4	Verkehrswert GBBi. 892 (Flurstück 311)	28
5	Wertermittlung Gesamtverkehrswert.....	29
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2	Bodenwertermittlung	29
5.3	Sachwertermittlung	30
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
5.3.3	Sachwertberechnung	30
5.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
5.4	Ertragswertermittlung.....	31
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	31
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
5.6	Gesamtverkehrswert.....	32
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts, Objektadresse, Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 823,
 Gemarkung Kloster Neuendorf, Flur 3, Flurstück 310 (548 m²),
 Am Roseneck 2, 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf,
 bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 892,
 Gemarkung Kloster Neuendorf, Flur 3, Flurstück 311 (533 m²),
 rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten, 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, unbebaut

Hinweis: Die Angabe im Grundbuchblatt 892 ist nicht aktuell, da die Hausnummer 2 bereits dem Grundstück Flurstück 310 zugewiesen ist. Gemäß Liegenschaftskarte ist dem Grundstück Flurstück 311 keine Hausnummer zugewiesen.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gardelegen, Zwangsversteigerungsabteilung,
 Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen

Auftrag vom 05.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens, ausgefertigt am 23.12.2024), eingegangen am 03.01.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung Rahmen der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: 21.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Schuldner zu 1.) und der unterzeichnende Sachverständige

vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszüge v. 05.11.2024

vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
 • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;
 • Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
 • Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;
 • Auskunft/Recherche Denkmalschutz;
 • Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;
 • Auskunft/Recherche Altlasten;
 • Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;
 • örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigefügt.

1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Kloster-Neuendorf, Blatt 892, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (20 kV-Freileitungsrecht)

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (20 kV-Freileitungsrecht nebst Maststandort - Nr. 7 Gardelegen - Kuppeltrafo Uchtspringe) für die E.ON Avacon AG, Helmstedt. Aufgrund Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBerG i.V.m. §§ 1,4 SachRV-DV des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) vom 03.03.2009 (Reg.-Nr. 106.3.3-32345-10-234b/07) eingetragen am 12.08.2009. Umgeschrieben am 03.02.2020.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde wurde ohne die dazugehörigen Anlagen zur Einsicht vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Im Bereich des Bewertungsobjekts waren am Wertermittlungsstichtag keine Freileitungen oder Masten vorhanden. Ein möglicher Werteeinfluss für das Bewertungsgrundstück war nicht feststellbar. Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Eintragung nicht gesondert berücksichtigt, sodass vorliegend der Werteeinfluss mit 0,00 € geschätzt wird.

1.5 Fragen des Gerichts

- zu a) Mieter und Pächter: Das Bewertungsobjekt wird durch die Schuldner eigengenutzt.
- zu b) Gewerbebetrieb: Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Auskunft möglich. Es war jedoch augenscheinlich kein Gewerbebetrieb ersichtlich.
- zu c) Maschinen/Betriebseinrichtung: Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Auskunft möglich.
- zu d) Verdacht auf Hausschwamm: Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Auskunft möglich.
- zu e) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Nutzung nicht festgestellt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Sachsen-Anhalt (ca. 2.180.000 Einwohner)



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2022

Landkreis und Einwohnerzahl:

Altmarkkreis Salzwedel (ca. 81.900 Einwohner)



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2022

Ort und Einwohnerzahl:

Gardelegen (ca. 21.900 Einwohner)



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2022

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Stendal – Zentrum (ca. 31 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg – Zentrum (ca. 63 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 188 (ca. 100 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 14, AS Dahlenwarsleben (ca. 46 km entfernt)

Bahnhof:
Gardelegen (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Hannover (ca. 143 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kloster Neuendorf, einem Ortsteil der Stadt Gardelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs, etc. beträgt ca. 5 km. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

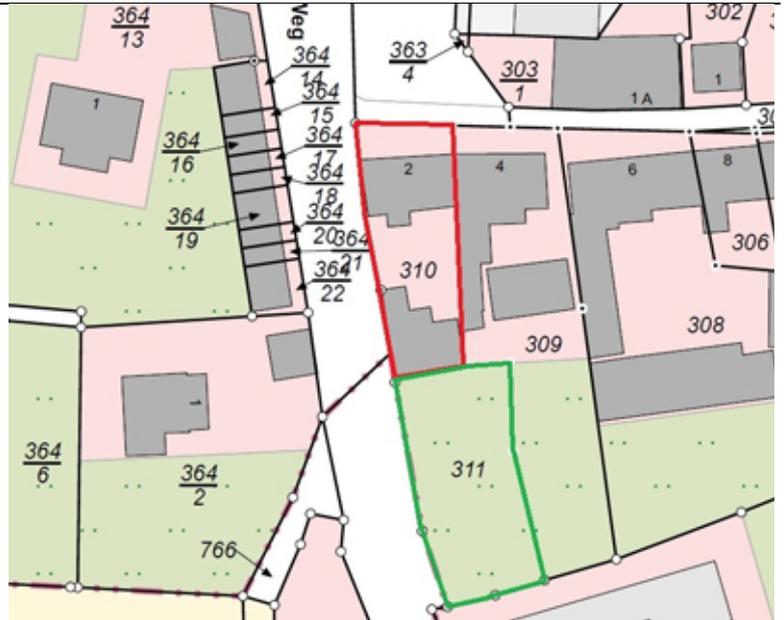
keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Flurstück 310:

Straßenfront ca. 15 m, mittlere Tiefe ca. 40 m, Größe 548 m²

Flurstück 311:

mittlere Breite ca. 17 m, mittlere Tiefe ca. 37 m, Größe 533 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster und Bitumen; Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Einfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	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:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 05.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kloster-Neuendorf, Blatt 823, folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kloster-Neuendorf, Blatt 892, folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (20 kV-Freileitungsrecht nebst Maststandort),	
lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk.	
	Es wird hierzu auf Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung grundsätzlich unberücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

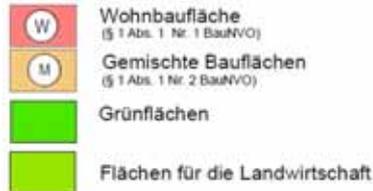
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche



Quelle: <https://www.gardelegen.de/Wirtschaft-Stadtentwicklung/Stadtentwicklung/FI%C3%A4chennutzungsplan/>; Lage der Bewertungsobjekte blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß behördlicher Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 5 des Gutachtens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Recherche im Bauaktenarchiv ergab, dass keine Bauakte vorhanden ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 310 ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Das Bewertungsgrundstück Flurstück 311 ist unbebaut und als Garten/Außenanlage genutzt. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag insgesamt durch die Schuldner eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch den Schuldner zu 1.) wahrgenommen, welcher eine Innenbesichtigung ablehnte, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Flurstück 310 (GBBI. 823), Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, tlw. unterkellertes Einfamilienhaus, ausgebaut
Dachgeschoss, einseitig angebaut

Baujahr:

vor 1940 (gemäß Angabe Schuldner)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen, im Giebelbereich Schindeln

3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Die Wohnfläche wird mit rd. 150 m² geschätzt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart: Lehmfachwerk (gemäß Auskunft des Schuldners im Ortstermin)

Dach: Holzstängeldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Aufsatzrollläden; Fensterbänke außen aus Natur-/Werkstein

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

3.3 Flurstück 310 (GBBl. 823), Nebengebäude

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Nebengebäude:



massiv, Holzstängeldach mit Dachsteineindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall, Holztor, Metallschwingtor, einfache Fenster und Türen, tlw. aus Kunststoff

Schuppen:



Holzkonstruktion, flach geneigtes mit Trapezblecheindeckung, einfache Tür und Lichtausschnitte

3.4 Flurstück 310 (GBBI. 823), Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wege-/Hofbefestigung; überdachte Terrasse; Standplatz für Mülltonnen; Einfriedung (Zaun, Mauer, Hecken)

3.5 Flurstück 311 (GBBI. 892), unbebaut

3.5.1 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Gartenanlagen und Pflanzungen; nicht fertiggestellte Wegebefestigung; Einfriedung (Zaun, Hecken), eingelassenes Stahlwandschwimmbaden; Holzunterstand; Terrasse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, Am Roseneck 2 (Grundbuchblatt 823, BV Nr. 1) und für das unbebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten (Grundbuchblatt 892, BV Nr. 1), zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Kloster-Neuendorf	823	1	3	310	548 m ²
Kloster-Neuendorf	892	1	3	311	533 m ²

Für jedes Grundbuchgrundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird auftragsgemäß auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ermittelt.

Bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
GBBl. 823	Einfamilienhaus und Nebengebäude	548 m²
GBBl. 892	unbebaut	533 m²
Summe der Grundbuchgrundstücksflächen:		1.081 m ²

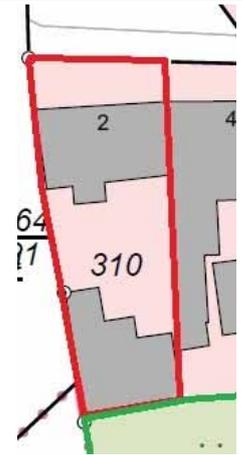


4.2 Wertermittlung GBBi. 823 (Flurstück 310)

4.2.1 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 2 ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtag. 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.



4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **20,00 €/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)	=	700 m ²

Beschreibung des Grundbuchgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	548 m ²

Bodenwertermittlung des Grundbuchgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundbuchgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	20,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	548	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,90	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	18,36 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	18,36 €/m²	
Fläche		×	548 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	10.061,28 €	
			rd. 10.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 insgesamt **10.100,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung keine bzw. keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2 Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E3 Durch den Sachverständigen wird aufgrund erhöhter Unterhaltungsaufwendungen (Zweifrontengrundstück, Eckgrundstück) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. 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 sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor. 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 den 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. 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. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.715,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)	x	150,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.140,75 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.140,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	178.177,78 €
Zuschlag für Zugangstreppen u. Überdachung (Zeitwert), pauschal rd.	+	5.000,00 €
Zuschlag für Nebengebäude (Zeitwert), pauschal rd.	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.177,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		198.177,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.927,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.104,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	216.204,89 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	151.343,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	151.343,42 €
	rd.	151.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbesichtigung unter Hinzuziehung der Liegenschaftskarte geschätzt. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h.

unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87). Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 für ein Ein-/Zweifamilienhaus (KG, EG, ausgebaut DG) mit 1.805,00 €/m² WF entnommen und mit dem Korrektur- und Anpassungsfaktor gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 bezogen auf den fehlenden Drempel bei ausgebautem DG mit 0,95 auf rd. 1.715,00 €/m²WF angepasst.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (198.177,78 €), mithin mit 7.927,11 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer, differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

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. Das gem. Auskunft des Schuldners zu 1.) vor 1940 errichtete Gebäude wurde modernisiert, so dass dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zugeordnet wird (Annahme auf Grund der Außenbesichtigung). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ entspricht dabei 8 Modernisierungspunkten. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1940 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 85 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 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal geschätzt.

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. 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. 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.

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. 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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist 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 Durchschnittswert 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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21), Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	150,00	6,00	900,00	10.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 2.981,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.819,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,50 % von 10.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 353,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.465,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,392
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 137.305,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 147.405,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 147.405,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 147.405,48 €
	rd. 147.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Rohertrag

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 zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde bzw. vergleichbarere Gemeinden, sowie aus weiteren Mietpreisveröffentlichungen unter Berücksichtigung eigener Ableitungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Nebengebäude	2 × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	150 m ² × 14,00 €/m ²	2.100,00 €
	Nebengebäude	2 × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		216,00 €
Summe			2.981,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

4.2.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, 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. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **151.000,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **147.000,00 €** ermittelt.

4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

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

$[151.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 147.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{150.000,00 \text{ €}}}$

4.2.5.5 Verkehrswert GGBI. 823 (Flurstück 310)

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, Am Roseneck 2 (Grundbuchblatt 823, BV Nr. 1) wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

150.000,00 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung GBBi. 892 (Flurstück 311)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

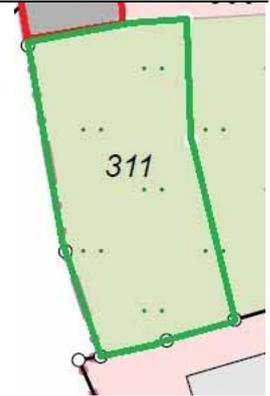
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.



4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **20,00 €/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)	=	700 m ²

Beschreibung des Grundbuchgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	533 m ²

Bodenwertermittlung des Grundbuchgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundbuchgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	20,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	533	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	20,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	20,40 €/m²
Fläche	×	533 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	10.873,20 €
	rd.	10.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 insgesamt **10.900,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung keine bzw. keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2 Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundbuchgrundstücks GBBl. 892 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		10.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	13.900,00 €
	rd.	13.900,00 €

4.3.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €

4.3.4 Verkehrswert GBBl. 892 (Flurstück 311)

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten (Grundbuchblatt 892, BV Nr. 1), wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd.

13.900,00 €

in Worten: dreizehntausendneuhundert Euro

geschätzt.

5 Wertermittlung Gesamtverkehrswert

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.1

5.2 Bodenwertermittlung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.2

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.081 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	20,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.081	× 0,98	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,90	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	17,64 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	17,64 €/m²	
Fläche		×	1.081 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	19.068,84 €	
			<u>rd. 19.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 insgesamt **19.100,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung keine bzw. keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2 Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E3 Durch den Sachverständigen wird aufgrund erhöhter Unterhaltungsaufwendungen (Zweifrontengrundstück, Eckgrundstück) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.3.1

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.3.2

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.715,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)	x	150,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.140,75 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.140,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	178.177,78 €
Zuschlag für Zugangstreppen u. Überdachung (Zeitwert), pauschal rd.	+	5.000,00 €
Zuschlag für Nebengebäude (Zeitwert), pauschal rd.	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.177,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		198.177,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.927,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.104,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	225.204,89 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.643,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	157.643,42 €
	rd.	158.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.3.4

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.4.1.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.4.2.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	150,00	6,00	900,00	10.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 2.981,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.819,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,50 % von 19.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 668,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.150,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,392
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 131.512,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 150.612,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 150.612,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 150.612,00 €
	rd. 151.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.4.4.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.5.1.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.5.2.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **158.000,00 €**
 der **Ertragswert** mit rd. **151.000,00 €** ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Vgl. diesbezüglich unter Abschnitt 4.2.5.4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 [158.000,00 € x 1,000 + 151.000,00 € x 0,400] ÷ 1,400 = rd. **156.000,00 €**

5.6 Gesamtverkehrswert

Der **Gesamtverkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, Am Roseneck 2 (Grundbuchblatt 823, BV Nr. 1) und das unbelastete, unbebaute Grundstück in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf, rückwärtig von Am Roseneck 2, Hopfengärten (Grundbuchblatt 892, BV Nr. 1),

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Kloster-Neuendorf	823	1	3	310	548 m ²
Kloster-Neuendorf	892	1	3	311	533 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

156.000,00 €

in Worten: einhundertsechsfünzigtausend 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.

Berlin, den 24.01.2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt © 2021

6.3 Verwendete fachspezifische Software

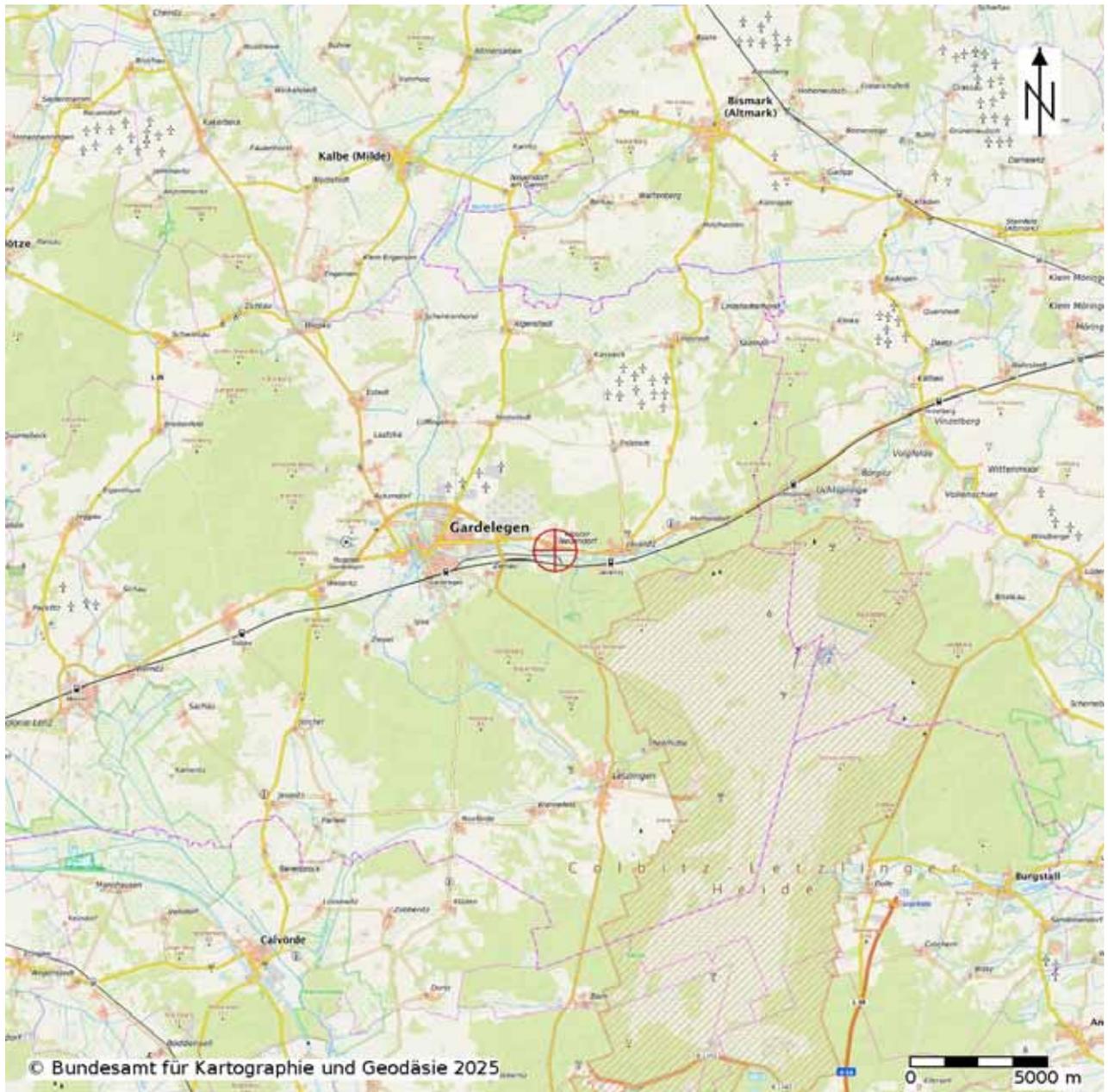
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte

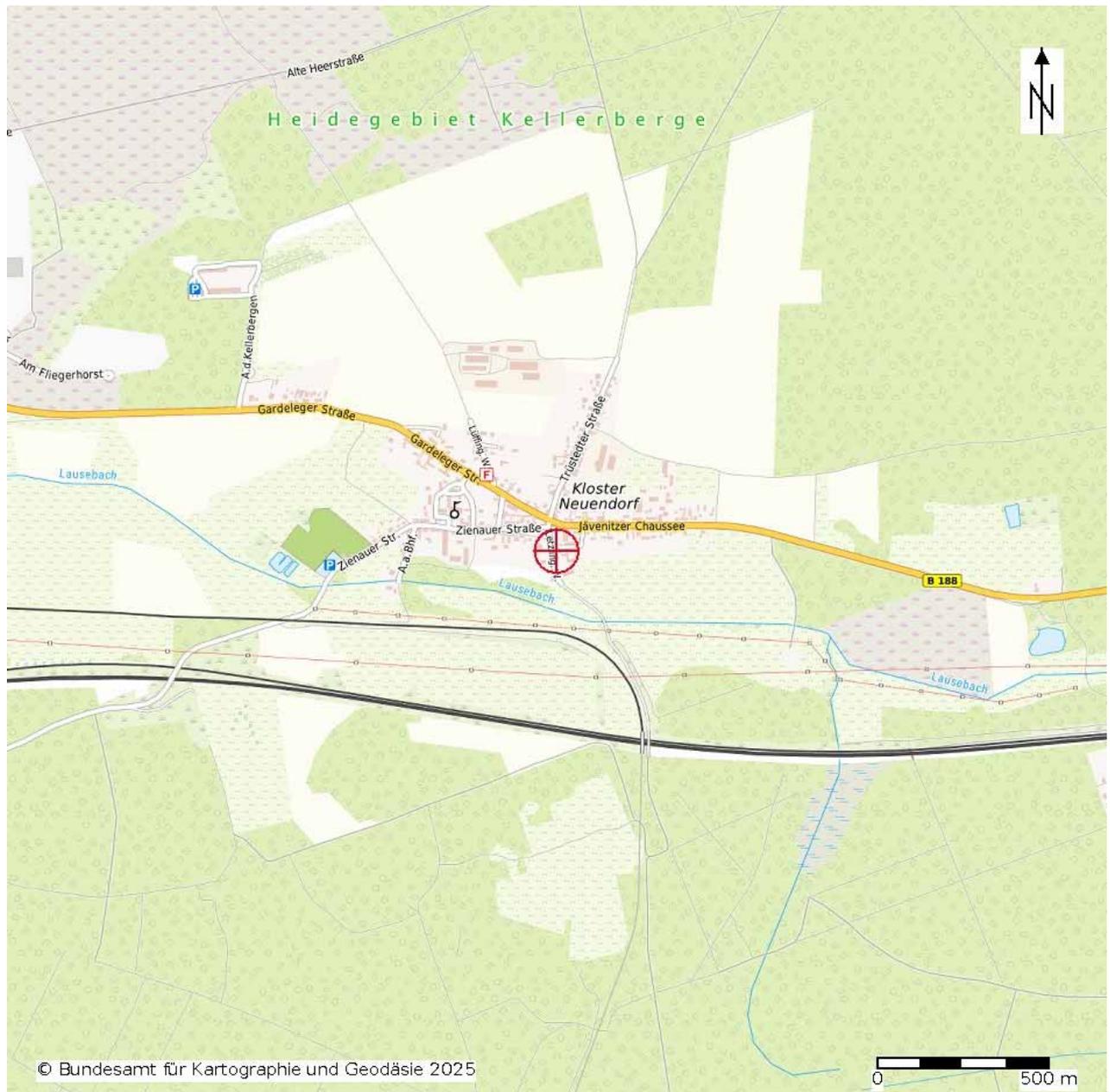
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 13.01.25

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 13.01.25

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin



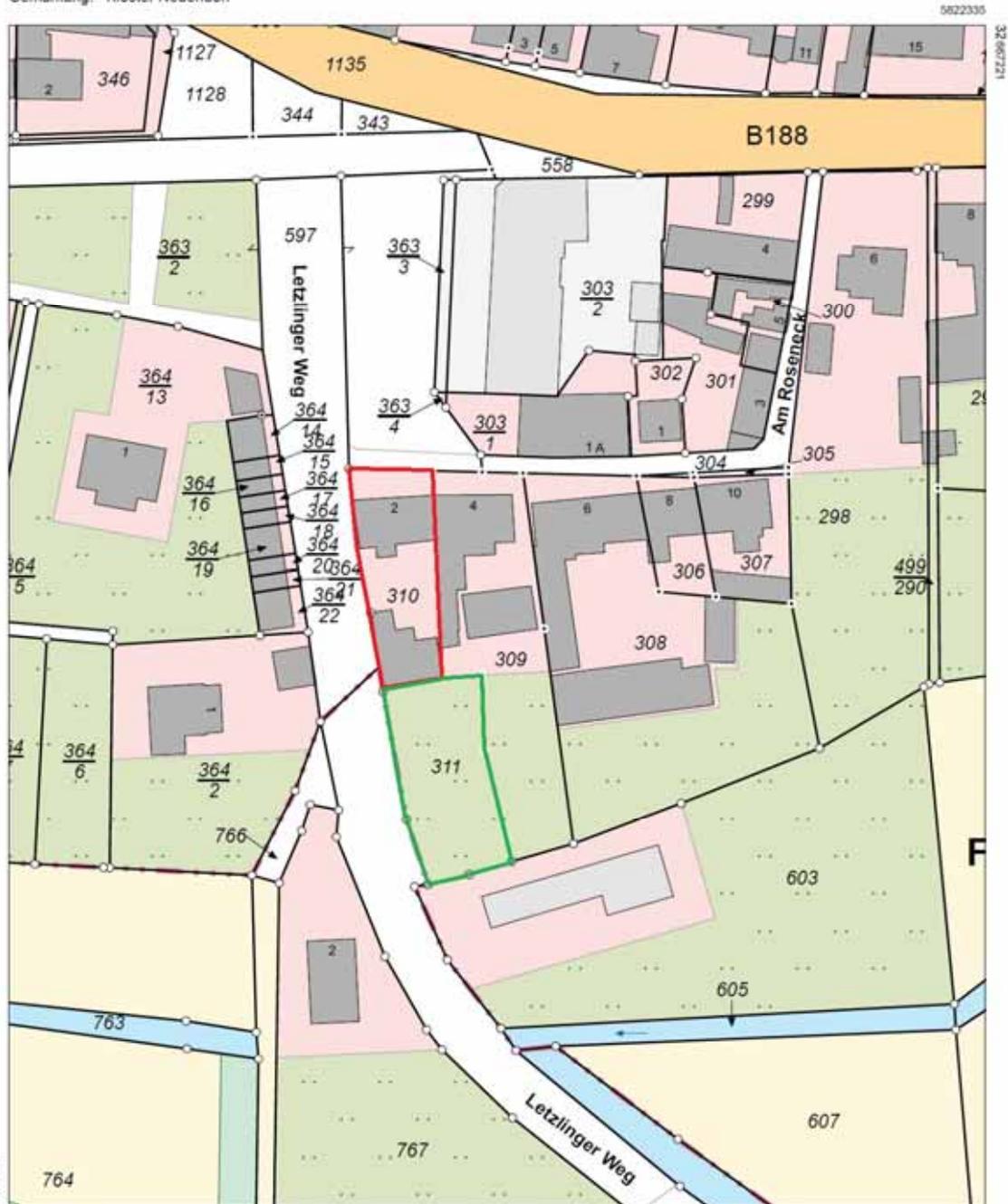
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 310
Flur: 3
Gemarkung: Kloster Neuendorf

Gemeinde: Gardelegen, Hansestadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 07.01.2025
Aktualität der Daten: 05.01.2025



5822115
LVerGeo 880a
Stand 08/12
19/09/20

5822115
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).

Bewertungsgrundstück Flurstück 310 rot gekennzeichnet,
Bewertungsgrundstück Flurstück 311 grün gekennzeichnet

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild



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

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 07.01.2025
Aktualität der Daten: 05.01.2025

Flurstück: 310
Flur: 3
Gemarkung: Kloster Neuendorf

Gemeinde: Gardelegen, Hansestadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel



5822115
LVerGeo 891a
Stand 08/12
4 PAL/08 20

Maßstab: 1:1000 Meter

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

Bewertungsgrundstück Flurstück 310 rot gekennzeichnet,
Bewertungsgrundstück Flurstück 311 grün gekennzeichnet

Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht Einfamilienhaus, Flurstück 310



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht Einfamilienhaus, Flurstück 310

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Rückansicht Einfamilienhaus, Flurstück 310



Bild 4: Hauseingangsbereich Einfamilienhaus, Flurstück 310

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Straßenansicht Nebengebäude, Flurstück 310



Bild 6: Giebelansicht Nebengebäude, Flurstück 310

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Giebelansicht Nebengebäude, Flurstück 310



Bild 8: Vorderansicht Schuppen, Flurstück 310

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Außenanlagen (Mülltonnenstellplatz), Flurstück 310



Bild 10: Außenanlagen, Flurstück 311

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 5



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Auskunft erteilt: **Frau Lahmann**
Bauordnungsamt
SG 63.2 - Bauordnung
Dienort: Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel
Zimmer: Haus 1 / 405
Telefon: 03901 840-6206
Fax: 03901 840-1199
E-Mail: baulasten@altmarkkreis.de
Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom	Ort	Datum
06.01.2025	31 K 7/2024	63.2-8.4-25-001			16.01.2025

Auskünfte – BLA-Nr. 001/2025

Grundstück : Gardelegen/Kloster Neuendorf, Am Roseneck 2
Gemarkung : Kloster Neuendorf
Flur-Flurstück : 3-310, 3-311

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf Ihren Antrag teile ich mit, dass mit heutigem Stand für die o. g. Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist kostenpflichtig. Der Kostenfestsetzungsbescheid dazu ist als Anlage beigefügt.

Die o.g. Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung sind nicht in dem mir vorliegenden Denkmalverzeichnis eingetragen und damit nicht als Kulturdenkmal im Sinne des DenkmSchG LSA* erfasst. Über das Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern kann keine Auskunft gegeben werden. Dazu ist nichts bekannt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lahmann
Sachbearbeiterin

* Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA vom 21.10.1991 GVBl. LSA Nr.33/1991, ausgegeben am 28.10.1991) in der zurzeit gültigen Fassung

Sitz des Landkreises: Karl-Marx-Straße 32 29410 Salzwedel Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-2199	Außenstelle Gardelegen: Philipp-Müller-Str. 18 39638 Gardelegen Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-2198	Außenstelle Klötze: Straße der Jugend 6 38486 Klötze Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-7799	Sprechzeiten allgemein: Mo, Di, Do, Fr: 08:30-11:30 Uhr Di: 13-18:00 Uhr Do: 13-15:30 Uhr	Bankverbindung Sparkasse Altmark-West IBAN DE41 8105 5555 3000 0000 37 BIC NOLADE21SAW e-rechnung@altmarkkreis.de	
--	--	---	--	--	--

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 2 von 5

EINHEITSGEMEINDE
Hansestadt Gardelegen
Die Bürgermeisterin



Algenstedt, Berge, Breitenfeld, Dannefeld, Estedt, Gardelegen, Hemstedt, Hottendorf, Jeggau, Jävenitz, Jerchel, Jeseritz, Kassieck, Kloster Neuendorf, Köckte, Letzlingen, Lindstedt, Mieste, Miesterhorst, Peckfitz, Potzehne, Roxförde, Sachau, Schenkenhorst, Seethen, Sichau, Solpke, Wannefeld, Wiepke, Zichtau

• Hansestadt Gardelegen • Postfach 11 41 • 39631 Hansestadt Gardelegen •

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat II	Bauen und Finanzen
Amt	Beuamt
Gebäude	Haus II, Rudolf-Breitscheid-Str. 3
Raum	116
Auskunft erteilt	Frau Gericke
Telefon	03907 716 175
E-Mail	carolin.gericke@gardelegen.de
Aktenzeichen	

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
10.01.2025

Gutachtauftrag für die Grundstücke in 39638 Gardelegen OT Kloster Neuendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Grundstücke:

Gemarkung Kloster Neuendorf, Flur 3, Flurstücke 310 und 311

benötigen Sie zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens folgende Informationen:

- 1. Darstellung im Flächennutzungsplan**
Die Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen als Wohnbaufläche ausgewiesen. – siehe **Anlage 1**
- 2. Festsetzung eines evtl. Baubauungsplanes**
Für die Flurstücke liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- 3. Planungsrechtliche Einordnung (§§ 30 bis 35 BauGB)**
Die Flurstücke befinden sich planungsrechtlich im Innenbereich. Eine Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 BauGB.
- 4. bei Einordnung in § 30 BauGB, Mitteilung ob es sich bei der Erschließungsstraße um eine öffentliche oder um eine Privatstraße handelt**
Keine Angabe
- 5. Festsetzen sonst. Satzungen**
Keine rechtskräftige Satzung vorliegend.
- 6. Mitteilung sonst. evtl. bestehender Besonderheiten**
Keine

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen
Telefon: 03907 716 0
Telefax: 03907 716 111, 716 220
E-Mail: info@gardelegen.de
Online: www.gardelegen.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Altmark West
IBAN: DE30 8105 5555 3030 0040 81
Swift: NOLADE21SAW

Volksbank Gardelegen
IBAN: DE13 8109 3034 0000 1501 50
Swift: GENODEF1GA1

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 3 von 5

Seite 2 von 2

- 7. Mitteilung, ob für das Bewertungsobjekt noch Beiträge nach dem BauGB bzw. KAG ausstehen**
Zum derzeitigen Stand sind keine offenen Beiträge bekannt.
- 8. Mitteilung, ob das Bewertungsobjekt an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) angeschlossen ist**
Zuständig ist hier der Wasserverband Gardelegen und die Avacon Netz GmbH.

Den Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen finden Sie unter folgendem Link:

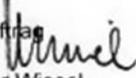
<https://www.gardelegen.de/Wirtschaft-Stadtentwicklung/Stadtentwicklung/FI%C3%A4chennutzungsplan/>

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hansestadt Gardelegen

Im Auftrag


Ottmar Wiesel

Anlagen

- 1 – Ausschnitt aus dem FNP
2 – Gebührenbescheid

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen
Telefon: 03907 716 0
Telefax: 03907 716 111, 716 220
E-Mail: info@gardelegen.de
Online: www.gardelegen.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Altmark West
IBAN: DE30 8105 5555 3030 0040 81
Swift: NOLADE21SAW

Volksbank Gardelegen
IBAN: DE13 8108 3034 0000 1501 50
Swift: GENODEF1GA1

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 4 von 5

**Anlage 1 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde
Hansestadt Gardelegen vom 20.05.2020**



Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 1 BauZG)

Bestand

W	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
M	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
G	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
S	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 5



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

Immobilienbewertung Jänicke
z. Hd. Herrn Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Auskunft erteilt: **Wackwitz, Kathrin**
Umweltamt
SG 70.4 - Abfallbehörde/Abfallwirtschaft
Untere Bodenschutzbehörde
Dienstort: Karl-Marx-Strasse 15
29410 Salzwedel
Zimmer: Haus 4 / 320
Telefon: 03901 840-6804
Fax: 03901 840-7149
E-Mail: kathrin.wackwitz@altmarkkreis.de
Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom	Ort	Datum
06.01.2025	31 K 7/2024	70.4-3.0-25-002/3		Salzwedel	23.01.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 823

Gemarkung: Kloster-Neuendorf

Flur-Flurstück: 3 – 310 **Lage:** Am Roseneck 2 in 39638 Gardelegen

Grundbuch von Kloster-Neuendorf, Blatt 892

Gemarkung: Kloster-Neuendorf

Flur-Flurstück: 3 – 311 **Lage:** Am Roseneck 2 in 39638 Gardelegen

Sehr geehrter Herr Jänicke,

mit E-Mail vom 06.01.2025 baten Sie um Erteilung von Auskünften aus dem Altlastenkataster für die o.g. Flurstücke. Die vorhandenen Eintragungen im Altlastenkataster sowie die der zuständigen Bodenschutzbehörde im Altmarkkreis Salzwedel vorliegenden Informationen sind nachfolgend aufgeführt:

Die o.g. Flurstücke sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA¹ geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Wackwitz
Dipl.-Geol./Umw.-Ass

¹ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214) i. d. g. F.



Sitz des Landkreises: Karl-Marx-Straße 32 29410 Salzwedel Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-2199	Außenstelle Gardelegen: Philipp-Müller-Str. 18 39638 Gardelegen Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-2198	Außenstelle Klötze: Straße der Jugend 6 38486 Klötze Tel.: 03901 840-0 Fax: 03901 840-7799	Sprechzeiten allgemein: Mo, Di, Do, Fr: 08:30-11:30 Uhr Di: 13-18:00 Uhr Do: 13-15:30 Uhr	Bankverbindung Sparkasse Altmark-West IBAN DE41 8105 5555 3000 0000 37 BIC NOLADE21SAW e-rechnung@altmarkkreis.de
--	--	---	--	--

