

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Wittenberg
Vollstreckungsgericht
Dessauer Straße 291

06886 Lutherstadt Wittenberg

Gesch.-Nr.: 13 K 34/24

Datum: 03.03.2026

Az.: 063/25

GUTACHTEN nach Außenansicht

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus bebaute Grundstück**
in **06895 Zahna-Elster, Breitenteichstraße 34**



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.02.2026

Verkehrswert: 20.000 €

Zubehör gemäß § 97 BGB ist vermutlich nicht vorhanden

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anhang zum Deckblatt

- a) Es bestehen augenscheinlich keine Miet- und Pachtverhältnisse. Das Objekt ist leerstehend.
- b) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nach äußerem Anschein nicht vorhanden.
- d) Zu grundstücksbezogenen Versicherungen liegen keine Informationen vor. Lt. Auskunft des Abwesenheitspflegers sind keine vorhanden. – siehe dazu gesondertes Anschreiben
- e) Zubehör gemäß § 97 BGB ist vermutlich nicht vorhanden.
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB sind vermutlich nicht vorhanden.
- f) Verdacht auf Hausschwamm kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht ausgeschlossen werden.
- g) Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Wittenberg ist das Grundstück nicht im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche geführt.
- h) Baulasten bestehen nicht.

Laut Auskunft vom Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg liegen keine bauordnungsbehördlichen Besonderheiten bzw. Beschränkungen vor.
- i) Es bestehen keine dinglich gesicherte Nutzungsrechte Dritter.

Sonstige, nicht grundbuchlich gesicherte Rechte Dritter sind im Rahmen der notwendigen Nachforschungen zur Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.
- j) Die Angaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs stimmen mit den tatsächlichen Verhältnissen überein.
- h) Lt. Darstellung in der Liegenschaftskarte besteht ein Überbau von ca. 10 m² auf das nachbarliche Flurstück 166 der Flur 16, Gemarkung Zahna durch das Wohnhaus. – siehe dazu Ausführungen im Gutachten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19

4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswert (nach Außenbesichtigung)	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6	Verzeichnis der Anlagen	33

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaushaus
Objektadresse:	Breitenteichstraße 34 06895 Zahna-Elster
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zahna, Blatt 2015
Katasterangaben:	Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 267/1, zu bewertende Fläche 433 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg Vollstreckungsgericht Dessauer Straße 291 06886 Lutherstadt Wittenberg Auftrag vom 04.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXX XXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	19.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.02.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Beteiligten wurden zum Ortstermin per Einschreiben Rückschein fristgerecht eingeladen. Zum Ortstermin erschien der amtlich bestellte Abwesenheitspfleger. Der zweite Miteigentümer verzichtete auf die Teilnahme am Ortstermin (durch telefonische Mitteilung am 10.02.2026). Aufgrund des baulichen Zustandes des hofseitigen Eingangsvorbau konnte das Gebäude nicht betreten werden. Die vordere Eingangstür war verschlossen. Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Abwesenheitspfleger, die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.01.2026 • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlichen Beschränkungen

- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Planungsauskunft der Stadt Zahna-Elster und
Auskunft der Stadt Zahna-Elster zu Erschließungsbeiträgen
- Anfrage zu Bauakten beim Bauordnungsamt
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024
- Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a.
- Auskünfte zum abgabenrechtlichen Zustand
- Auskünfte des Gutachterausschusses beim Landesamt für
Vermessung und Geoinformation zu Bodenrichtwerten, Kauf-
preisen u.ä.
- Grundstücksmarktbericht 2025 und Sachwertfaktoren 2025
- örtliche Feststellungen und eigenes Grobmaß der vom öf-
fentlichen Raum zugänglichen Bereiche

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt
Kreis: Landkreis Wittenberg
Ort und Einwohnerzahl: Zahna ist eine von neun Ortschaften der Stadt Zahna-Elster. Zahna besitzt ca. 2.670 Einwohner.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Luth. Wittenberg (ca. 12 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Magdeburg (ca. 104 km entfernt)
Bundesstraßen:
B 2 (ca. 7 km entfernt), B 187 (ca. 9 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 9 – Auffahrt Niemegk (ca. 25 km entfernt)
Bahnhof:
in Zahna (ca. 1 km entfernt)
Flughafen:
Leipzig / Halle (ca. 83 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Stadtrand von Zahna gelegen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich am westlichen Stadtrand in ca. 1,5 km Entfernung. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe des Ortskerns. Eine Bushaltestelle ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: keine wesentlichen vorhanden

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 15 m;
mittlere Tiefe:
ca. 32 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 433 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen tlw. einseitiger Gehweg vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss liegt in der Straße an
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	- zweiseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes; - Überbau des Hauptgebäudes auf das benachbarte Flurstück 266
allgemeine Grundsätze zum Überbau:	Der Überbau nach § 912 BGB gehört zu den gesetzlichen (privatrechtlichen) Beschränkungen. Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstücks, welches überbaut wird hat nach § 912 Abs. 1 BGB sofort Widerspruch einzulegen, ansonsten muss er die Überbauung dulden. Es ist nicht Sache des Gutachtens diesen Rechtsanspruch zu prüfen und darzulegen! Der Nachbar (Eigentümer des überbauten Grundstücks) ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren vor und erlischt mit der Beseitigung des Überbaus. Für die Bemessung der Überbaurente (Bodenrente) ist auf den Zeitpunkt der Überbauung abzustellen (siehe u.a. BGH, Urt. vom 26.11.1971-VZR 11/70). Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche. Es gelten also die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Wird dieser erst später entdeckt, so darf die Überbaurente nicht an die zwischenzeitlich geänderten Bodenverhältnisse angepasst werden. Anmerkung: Aufgrund des Zeitpunktes der Entstehung des Überbaus und des anzunehmenden Bodenwertniveaus ist hier nicht von einer Wertrelevanz durch die zu zahlende Überbaurente auszugehen. Aus diesem Grund verzichtet die Sachverständige auf die Ausweisung dieser.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	ortsüblicher, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zahna, Blatt 2015, folgende Eintragung: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wittenberg, 13 K 34/24) eingetragen am 08.05.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	keine Eintragungen vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Anhand der Ortsbegehung ist davon auszugehen, dass der Zugang bzw. die Zufahrt zum Grundstück bisher über das angrenzende Flurstück 266 erfolgte. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind im Zuge der zur Gutachtenerstellung notwendigen Nachforschungen nicht bekannt geworden. Diesbezügliche evtl. bestehende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist lt. schriftlicher Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Bauzeichnungen sind lt. Auskunft des Bauordnungsamtes nicht vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Teilweise konnte durch die Fenster in die Gebäude gesehen werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hier können aufgrund der Außenbesichtigung Abweichungen auftreten. Es 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 und 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 soweit 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.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; - zweigeschossig (nachträglich beidseitig angehobenes Dachgeschoss; - vermutlich teilunterkellert; - nicht ausgebauter Dachraum; - freistehend; - mit Anbauten
Baujahr:	nicht exakt bekannt, vermutlich um 1900
Modernisierung:	Fenster wurden augenscheinlich teilweise erneuert, vermutlich nach 1990
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	tlw. Klinkermauerwerk, tlw. Betonsteine (Dachgeschoss)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	augenscheinlich nicht erkennbar, vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken Kellerdecke massiv gewölbt

Treppen: Geschosstreppe:
Holzkonstruktion

Kellertreppe:
gerade Holzstiege

Dach: Dachkonstruktion:
vermutlich Holzdach

Dachform:
Satteldach, beidseitig nachträglich angehoben

Dacheindeckung:
Wellblechplatten

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Kanalanschluss ist in der Straße vorhanden

Elektroinstallation: vermutlich einfache, überalterte Ausstattung

Heizung: keine Angabe möglich

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: keine Angabe möglich

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: vermutlich Dielung mit diversen unbrauchbaren Belägen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Glaseinsatz,
hofseitig Holztür

sanitäre Installation: unbrauchbar (Bad im EG-Anbau)

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Baumängel / Bauschäden können nur angegeben werden soweit die anhand der Außenbesichtigung ersichtlich waren.

Der hofseitige Eingangsvorbau und der hofseitige Anbau sind abbruchfähig!

Im Inneren des Gebäudes besteht vermutlich ein grundlegender und umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar ist.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist, dem äußeren Anschein nach, noch befriedigend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

ehem. Wirtschaftsgebäude

- Massivbau mit oberem Bergeraum
- Satteldach mit Dachsteinen gedeckt
- außen Klinkermauerwerk
- Holzbrettertüren
- Massivdecke, Fußboden Beton (tlw.), Ziegelflachsicht (tlw.)
- Holzstiege zum oberen Bergeraum

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 06895 Zahna-Elster, Breitenteichstraße 34 zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Zahna	2015	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zahna	16	267/1	433 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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, Lagermerkmale, 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	19.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche (f)	=	433 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	15,00 €/m²
Fläche (m²)	1000	433	× 1,000	
Vollgeschosse	I - II	I - II	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	15,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²
Fläche	×	433 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	6.495,00 € rd. 6.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026 insgesamt **6.500,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 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)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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)

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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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)

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)

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)

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.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	802,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	403,55 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	323.647,10 €	
Baupreisindex (BPI) 19.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	616.871,37 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	616.871,37 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	
• prozentual		37,50 %	
• Faktor	x	0,625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	385.544,61 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		390.544,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.621,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	406.166,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	412.666,39 €
Sachwertfaktor	x	0,64
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	264.106,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	242.100,00 €
Sachwert	=	22.006,49 €
	rd.	22.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus unter Berücksichtigung der unterstellten, notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	73,5 %	26,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	73,5	536,55
4	880,00	26,5	233,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,75 gewogener Standard = 3,3			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 769,75 €/m² BGF
 rd. 770,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	0,0	0,00
3	790,00	73,5	580,65
4	955,00	26,5	253,08
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 833,73 gewogener Standard = 3,3			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 833,73 €/m² BGF

rd. 834,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	770,00	219,15	50,00	385,00
Gebäudeteil 2	834,00	219,15	50,00	417,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				802,00

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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag (hier 1,0).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (390.544,61 €)	15.621,78 €
Summe	15.621,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur

Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Für das ca. um das 1900 errichtete Gebäude wurde eine umfassende Sanierung und Modernisierung unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		
Summe		0,0	18,0		

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1930 = 96$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 96 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des

Grundstücksmarktberichtes 2025 und der veröffentlichten Sachwertfaktoren 2025

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. Sachwertfaktoren bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-13.800,00 €
•	-13.800,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-225.000,00 €
• Wohnhaus	-225.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.300,00 €
• Freilegungskosten Anbauten ***	-2.800,00 €	
• Freilegungskosten Bewuchs ****	-500,00 €	
Summe		-242.100,00 €

*** Freilegungskosten Anbauten: insgesamt ca. $70 \text{ m}^3 \times 40,00 \text{ €/m}^3 = 2.800,00 \text{ €}$
Die Kosten basieren auf den Angaben örtlicher Abrissunternehmen und beinhalten die Entsorgung.

**** Das Grundstück ist aufgrund des starken Wildwuchses nur erschwert zu betreten. Hier ist eine Beräumung erforderlich. Es erfolgte eine pauschale Schätzung.

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahr	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 3,25 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	14.040,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,985406$ (1,00 Jahr; $k = 3,25 \%$, $i_m = 1,5 \%$)	$\times 0,985406$ (1,00 Jahr; $k = 3,25 \%$, $i_t = 0 \%$)
= Barwert	= 13.835,10 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)
= -13.835,10 €; rd. -13.800,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Da eine umfassende Sanierung erforderlich ist, ist hier eine Dauer bis zur Nutzungsmöglichkeit zu schätzen und die Mietdifferenz in Abzug zu bringen.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 18,00 Modernisierungspunkten)		1.855,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	$\times$	180,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	333.900,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	333.900,00 €
Baukosten-Regionalfaktor $R_f(I_k)$	$\times$	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	283.815,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times R_f(I_k)$	=	283.815,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.896,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	$\times$	180,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	521.280,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times R_f(I_k) / HK$		0,54
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

$$\begin{aligned} \text{GEZ} &= \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times \text{NS} \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} &= 264.106,49 \text{ €} \times 0,54 \times (1,25 - 1) = 36.211,48 \text{ €} \end{aligned}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

$$\begin{aligned} \text{eingesparte Schönheitsreparaturen} & 140,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{Wohn-/Nutzfläche} & \times 180,00 \text{ m}^2 \\ \text{Kostenanteil} & \times 18,0 \text{ Pkte/20 Pkte} \\ \text{Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen} & = 22.680,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

$$\begin{aligned} \text{gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) \times Rf(Ik)} & - 283.815,00 \text{ €} \\ \text{Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung} & + 36.211,48 \text{ €} \\ \text{Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen} & + 22.680,00 \text{ €} \\ \text{Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]} & - 0,00 \text{ €} \\ \text{sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]} & - 0,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]} & = -224.923,52 \text{ €} \\ \text{rd.} & \underline{\underline{-225.000,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,793$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Nebengebäude			180,00		6,50	1.170,00	14.040,00
Summe			180,00	-		1.170,00	14.040,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 14.040,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.369,60 €
jährlicher Reinertrag	= 10.670,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von 6.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 211,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.459,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,552
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 256.793,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 263.293,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 263.293,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 242.100,00 €
Ertragswert	= 21.193,05 €
	rd. 21.200,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschlägig mittels Umrechnungsfaktoren anhand der Außenmaße ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025
- aus der eigenen Mietpreissammlung der Sachverständigen
- aus dem Mietspiegel des IVD und sonstigen regionalen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- 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,
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Berechnung in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert (nach Außenbesichtigung)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde mit 22.000 € ermittelt.

Berücksichtigung eines Risikoabschlages:

Da der Zutritt zu den Gebäuden nicht möglich war, konnte die Bewertung nur nach Außenansicht erfolgen. Es besteht die Unsicherheit, dass ggf. Umstände in Form von Ausstattungsunterschieden oder ggf. bestehende Bauschäden bzw. Baumängel u.a. nicht festgestellt werden konnten und somit auch nicht in die Bewertung einfließen konnten. Demzufolge beruhen die Ansätze der wertermittlungsrelevanten Daten wie Normalherstellungskosten, Sachwertfaktor, Mietzins und Liegenschaftszinssatz auf unsicherer Wertbasis. Daher wird die Berücksichtigung eines sog. Risikoabschlages für angemessen und sachgemäß erachtet.

Es erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom ermittelten Verkehrswert.

Es ergibt sich demnach: **22.000 €** x 0,90 = **19.800,00 €** rd. **20.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 06895 Zahna-Elster, Breitenteichstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zahna	2015	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zahna	16	267/1

wird zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026 mit rd.

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lutherstadt Wittenberg, den 03.03.2026

XXXXX XXXXX

Einsichtnahmen und Feststellungen zu Werten und Angaben wurden in dem Umfang vorgenommen und getroffen, wie sie für ein nachvollziehbares Wertgutachten erforderlich und von Bedeutung sind.

Ich versichere, dass ich an dieser Sache nicht beteiligt bin und das Wertgutachten nach besten fachlichem Wissen gewissenhaft, unparteiisch, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt habe.

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass die Beauftragung zur Erstellung des Wertermittlungsgutachtens im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt. Der Auftraggeber ist ausdrücklich befugt, das Gutachten an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessent etc.) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte in sämtlichen Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Kleiber:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| Anlage 1: | Berechnung der Bruttogrundflächen |
| Anlage 2: | Lagekarte |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Anlage 4: | Lageplanskizze |
| Anlage 5: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage 6: | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis |
| Anlage 7: | planungsrechtliche Auskunft |
| Anlage 8: | Fotodokumentation |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Breitenteichstraße 34, 06895 Zahna-Elster

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	KG	+	1,00	7,000	a oder b	63,00			
2	EG, OG	+	2,00	9,000	a oder b	250,20			
3	DG	+	1,00	13,900	a oder b	90,35			
Summe						403,55			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							403,55		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Nebengebäude, Breitenteichstraße 34, 06895 Zahna-Elster

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b Bereich c	
1	EG	+	2,00	24,000	a oder b	264,00			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						264,00	264,00		m²
							264,00		m²